جامعة زيان عاشور– بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية

مذكر ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون العقاري

من إعداد الطالبتين : **إشراف الأستاذ**

1- لعموري ميلودة **حرشاوي علان**

2- باهي فاطمة

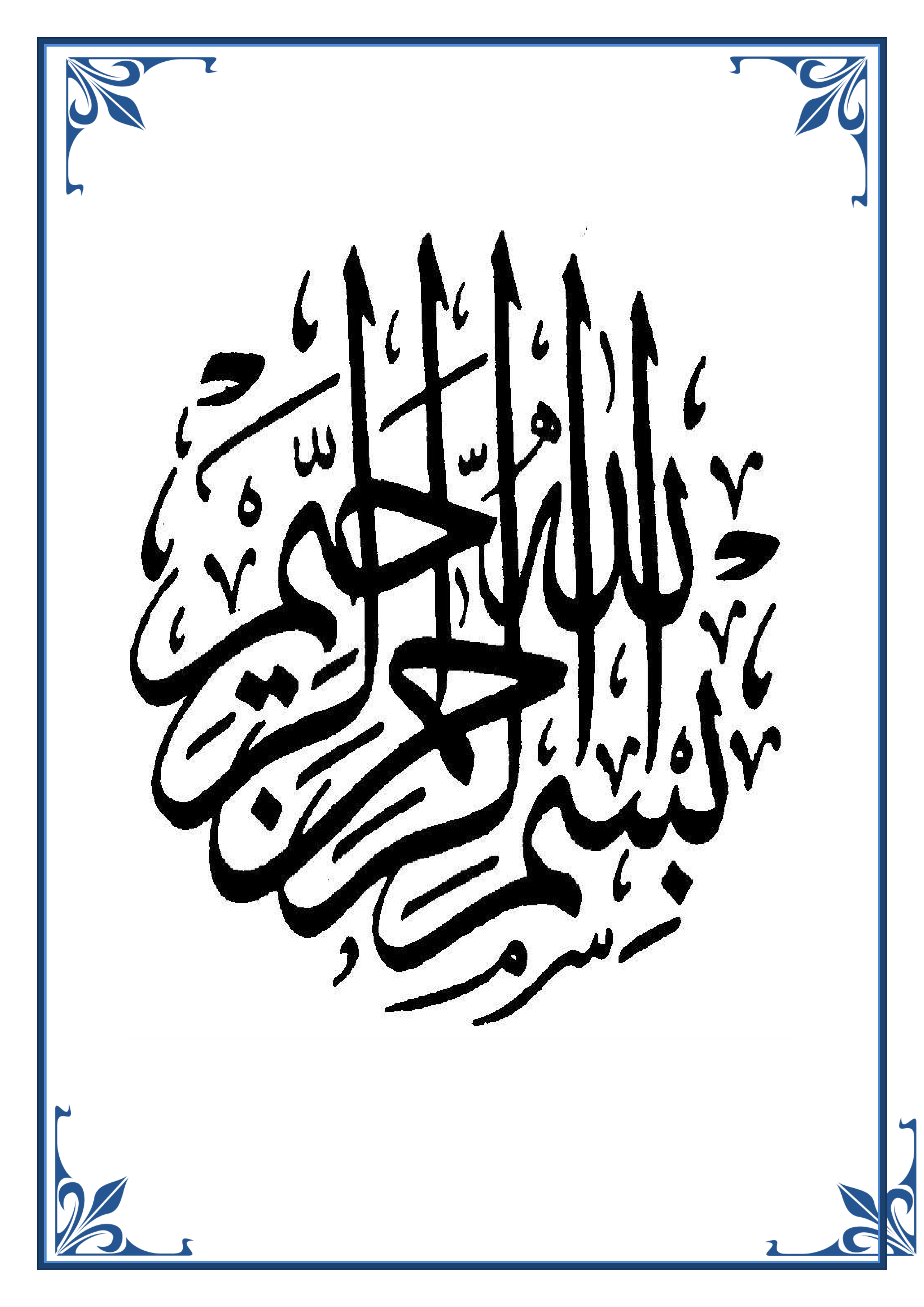
لجنة المناقشة :

1 – (*) صادق رئيسا .

2 – حمزة بلعباس مقررا.

3 – حرشاوي علان مناقشا.

السنة الجامعة : 2016/2015


بسم الله الرحمن الرحيم

(يا أيها الذين
أمنوا كونوا قوامين
بالقسط
شهداء الله على أنفسكم
أو الوالدين
والاقربين إن يكن غنا
أو فقيرا فالله أولى
بمهما فلا تتبعوا
الهوى أنن تعدلوا
وأن تلووا
أو تعرضوآ فإن الله
كان
بما تعلمون خيرا)

كلـمة شكر

قال الله تعالى:

(ولقد آتينا لقمان الحكمة أن اشكر لله ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه ومن كفر فإن الله غني حميد)

الآية 12 سورة لقمان

وعملا بموضوع الآية الكريمة

نتوجه بخالص الشكر إلى الخالق عز وجل الذي وفقنا بعناية الانجاز هذا العمل ونحمده ونسأله التوفيق في القول والعمل

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى الاستاذ الفاضل "حرشاوي علان " المشرف على هذا العمل الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة وتوجيهاته الصائبة

كما تخص بالذكر كل الأستاذة والإداريين والعاملين بكلية الحقوق بجامعة زيان عاشور بالجلفة

وكل من ساهم بالذكر من قريب أو بعيد في هذا العمل ولو بفكرة صغيرة أو وعدة صادقة لنا بالنجاح

رابحين من الله أن يتقبل منا هذا العمل ويجعله خالصا لوجهه الكريم.

إهـــداء

أهدي هذا العمل البسيط أولا إلى أمي أمي أمي رحمها الله

إلى أبي الحنون والصبور معي، إلى زوجة أبي الزهرة

إلى أخي مـــراد، سمير وأخي الذي دائما يسعدني ويبكيني ... إبراهيم

إلى أختي وحبيبتي وهيبـــة

إلى أختي فتيحة، فاطمة الزهراء وسهيلة الكتكوتة

إلى خالتي العزيز وأمي الثانية فضيلة

إلى إبن خالتي فضيلة

إلى يقتي في هذا العمل ميلودة لعموري

إلى زملائي في الكلية

إلى المحضر القضاء محمد سعدي الذي لم يبخل عليا بالكتب المراجع

إلى من ساهم معي شكرا شكرا شكرا

وختاما طيب إلى خطيبي فتحي

باهي فاطمة



بسم الله الرحمان الرحيم

ياخادم الجسم كم تشقى لخـــــدمته   أتطلـــب الربح مما فيه خسران

أقبل على النفس وإستكمل فضائلها   فأنت بالنفس لا بالجسم إنسان

أما بعد

أهدي عملي هذا المتمثل في مذكرة التخرج ماستر قانون عقاري إلى نفسي أولا وكل من كان لي سندا ودعما في حياتي أو في دراستي وأخص بالذكر أمي الحبيبة حفظها الله وأبي أطال الله في عمره وإلى إخوتي الذكور رابح و عبد القادر وعيسى وإخوتي البنات نصيرة وفاطمة ونادية وزوجة أخي جميلة وإلى زميلاتي في الكلية والعمل وإلى كل من كان لي عونا ماديا أو معنويا

وإلى صديقتي باهي فاطمة

وعلى أساتذتنا الذين كانوا عونا لنا بالكتب والمراجع والنصائح

شكرا للجميع وجزاكم الله كل الخير



مقدمة

مـــقدمـــة

تعد الجزائر من الدول التي أعطت أهمية كبيرة للمحضر القضائي ونجحت بعد تراجع عدد الأحكام الغير منفذة والعالقة حيث تم إنشاء مهنة المحضر القضائي بموجب قانون 02/91 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء المؤرخ في 08 يناير 1991 وعليه أصبحت المهنة حرة وتمارس في مكاتب عمومية يتولى تسيرها ضباط عمومين مفوضين من قبل السلطة العمومية، وعلى إثر نتائج لجنة إصلاح العدالة التي نصبها فخامة رئيس الجمهورية في 1999 تم إعادة تنظيم المهنة بموجب القانون 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006.

حيث تكمن مهام المحضر القضائي في تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجلات وكذا المحررات السندات في شكلها التنفيذي كما يمكنه القيام ما يلي:

القيام بالمعاينات المادية البحتة أو الاستجوابية والقيام بإبلاغ الاعذارات ومسك المبالغ المالية من أجل عرضها على الخصوم بعد أن يتم إيداعها في حسابه المهني، ومن أجل تقريب العدالة من المواطن فإنه يوجد على مستوى كل محكمة عبر التراب الوطني عدد هائل من المحضرين القضائيين، بعدما أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه وعليه فإن من بيده سند تنفيذي لابد أن يسلمه إلى المحضر القضائي باعتبار الجهة القضائية المختصة ليبدا في إجراءات التنفيذ حماية ولحق مدينه وكذا الغير وبناء عليه فإنه الحماية القضائية المطلوبة تتحقق.

وتنحصر مهمة في هذا المجال من خلال القيام بأمرين أساسيين ويكون ذلك على مرحلتين متالتين:

1-يتم في مرحلة الأولي تهيئة السند التنفيذي الذي الدائن إلى الحصول عليه وخاصة عندما يكون السند حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، بإضافة إلى حالات أخرى منها المحاضر القضائية وعليه تعرف هذه المراحلة إعداد الحق.

أما المرحلة الثانية تمكين الدائن صاحب السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس وهذا ، يقصد بالتنفيذ معنيين معنى موضوعي وهو الوفاء والإلتزام هذا الوفاء قد يكون إختياريا

والاصل قد يكون جبريا ومعنى إجرائي وهو إستعمال القوة لإقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة، وهذا هو التنفيذ الجبري

وتختلف شروط وإجراءات الحجز بحسب طبيعة المال الحجز عليه فقد ينصب على منقول أو على ما للمدين لدى الغير أو على العقار، والأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين فإن لم تكن موجودة أو كانت غير كافية إنتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق مايسمي بالحجز العقاري وهذا ما سيتناوله في بحثنا هذا تحت عنوان دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية.

والحجز العقاري يعرف أنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة أو لغيره

لذا نجد أن المشرع قد رسم قواعد إجرائية محكمة ووفر ضمانات كافية لأطراف التنفيذ حتى يتم بيع العقار المحجوز بأفضل الائتمان وأحسنها وهذا ما جعل إجراءات حجز العقار بطيئة وطويلة نسبيا حيث خول القضاء المهمة للمحضرين القضائيين وذلك من خلال تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجلات وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي ومن أجل تقريب العدالة من المواطن فإنه يوجد على كل مستوى على محكمة عبر التراب الوطني عدد هائل من المحضرين القضائيين، والمحضر القضائي جزء من الجهاز القضائي الذي يتميز نشاطه الأساسي –الفصل في المنازعات– بالحياد فلا إجراء قضائي دون طلب، و بالتالي فلا تنفيذ دون طلب.

الإشكالية:

يعتبر موضوع دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية موضوعا حيويا وهاما بإعتباره أحد أهم أنواع التنفيذ، والمرحلة الحاسمة في المنازعة القضائية، والغاية من اللجوء إلى القضاء، حيث يتيح الفرصة للدائن من أجل استفاء دينه و في نفس الوقت يحيط المدين بكل الضمانات التي من شأنها المحافضة على مصالحه من جهة ثانية، لأن ينصب على العقار بإعتباره أهم الأموال التي حظيت بإهمام مختلف التشريعات.

ومن هنا يثبت أنه لايمكن للمحضر القضائي مباشرة التنفيذ تلقائيا، بل يجب أن يتلقى طلبا صريحا بذلك من الدائن شخصيا.

وإنطلاقا مماتقدم، فموضوع الحجز العقاري، يثير جملة من الإشكالات خصوصا على مستوى الممارسة العملية و عليه:

- ما هو دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية؟
- ماهي الطرق والوسائل التي أوكلها المشرع للمحضر القضائي لوضع عقار المدين (ومن في حكمه) تحت يد القضاء؟ وكيف يتم بيع العقار المحجوز؟
- وبالإجابة على هذه الاشكاليات، فقد قسمنا هذا الموضع إلى فصلين:
- الفصل الاول: الحجز العقاري وأثاره
- الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

للإجابة على الإشكاليات السابقة، فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول الحجز العقاري وأثاره وذلك من خلال مبحثين:

- المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري.
- المبحث الثاني: إجراءات الحجز على العقار وأثاره.

أما الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

- المبحث الأول: إعداد العقار للبيع.
- المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد.

وأنهينا بحثنا بخاتمة

المنهج المتبع

تم الاعتماد في الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي

أساسا بإعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع

وكذا المنهج المقارن من خلال المقارنات البسيطة بي القانون القديم

والقانون الجديد

أهمية الدراسة

وتنبع أهمية موضوع الحجز العقار من ناحتين، من الناحية النظرية من خلال توضيح كل ما يحيط الحجز من إجراءات وآثار، فهو يعتبر من أهم القواعد القانونية، ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا وهو من أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأطولها وأوسعها، فالتنفيذ على العقار يتمز عن غيره من المحجوز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه، وكذا لحماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز كحقوق المستأجرين

أما الأهمية العملية لموضوع الدراسة، فتمكن في الوجود الكثير من الدائنين الذين لا يستطيعون الحصول على ديونهم إلما عن طريق لا لحجز على أموال المدينينا غير المنقولة الأخيرة تحكمها أحكام إجرائية تناولها المسرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ جاءت في معضمها نصوص عامة وغير دقيقة وغير واضحة ومهمة، مما ترتب على ذلك صعوبة في تفسير بعض القواعد الإجرائية من طرف القضاء المطبقين لها، وهذا ما أدى إلى الاختلاف في تطبيق هذه المسائل الإجرائية من الناحية العملية بين محكمة وأخرى، كما أنه في السنوات الأخيرة قد تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجوز العقارية المطروحة على المحاكم الجزائرية، وترتب على ذلك طرح عدة إشكاليات إجرائية و قانونية على القضاء الجزائري تتعلق موضوع الحجز العقاري.

لذا قمنا بدراسة هذا الموضوع لمعرفة الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار، ولتوضيح عملية الحجز العقاري من خلال التعرف على كيفية إيقاع الحجز عليها، وبيعها بالمزاد العلني، وكذا بيان الآثار المترتبة على ذلك وأسباب اختيار موضوع الدراسة:

تتلخص الدوافع الذاتية لإختيار هذا الموضوع فيما يلي:

-الميل و الرغبة في دراسة هذا الموضوع.

-إثراء المكتبة ببحث جديد، قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل في تناول لإنجاز دراسات أخرى مكملة

-النقص في التناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث أنه ومن خلال المطالعة للمراجع، فإنه توجد مراجع كافية متخصصة تخصصا مباشرا في هذا الموضوع

*أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية فتكمن في

-الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة، بإعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية.

-كثافة المنازعات المتعلقة بالحجز العقاري أمام القضاء

-وجود العديد من الطلبات الخاصة بالحجز على العقار، وكثرة إستخدامها في وقتا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقوقه.

أهمية الدراسة

وتنبع أهمية موضوع الحجز العقار من ناحتين، من الناحية النظرية من خلال توضيح كل ما يحيط الحجز من إجراءات وآثار، فهو يعتبر من أهم القواعد القانونية، ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا وهو من أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأطولها وأوسعها، فالتنفيذ على العقار يتمز عن غيره من المحجوز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه، وكذا لحماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز كحقوق المستأجرين

أما الأهمية العملية لموضوع الدراسة، فتمكن في الوجود الكثير من الدائنين الذين لا يستطيعون الحصول على ديونهم إلما عن طريق لا لحجز على أموال المدينينا غير المنقولة الأخيرة تحكمها أحكام إجرائية تناولها المسرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ جاءت في معضمها نصوص عامة وغير دقيقة وغير واضحة ومهمة، مما ترتب على ذلك صعوبة في تفسير بعض القواعد الإجرائية من طرف القضاء المطبقين لها، وهذا ما أدى إلى الاختلاف في تطبيق هذه المسائل الإجرائية من الناحية العملية بين محكمة وأخرى، كما أنه في السنوات الأخيرة قد تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجوز العقارية المطروحة على المحاكم الجزائرية، وترتب على ذلك طرح عدة إشكاليات إجرائية و قانونية على القضاء الجزائري تتعلق موضوع الحجز العقاري.

لذا قمنا بدراسة هذا الموضوع لمعرفة الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار، ولتوضيح عملية الحجز العقاري من خلال التعرف على كيفية إيقاع الحجز عليها، وبيعها بالمزاد العلني، وكذا بيان الآثار المترتبة على ذلك وأسباب اختيار موضوع الدراسة:

تتلخص الدوافع الذاتية لإختيار هذا الموضوع فيما يلي:

– الميل و الرغبة في دراسة هذا الموضوع.

– إثراء المكتبة ببحث جديد، قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل في تناول لإنجاز دراسات أخرى مكملة

- النقص في التناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث أنه ومن خلال المطالعة للمراجع، فإنه توجد مراجع كافية متخصصة تخصصا مباشرا في هذا الموضوع

*أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع دور المحضر القضائي في الحجوز العقارية فتكمن في

- الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة، بإعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية.

- كثافة المنازعات المتعلقة بالحجز العقاري أمام القضاء

- وجود العديد من الطلبات الخاصة بالحجز على العقار، وكثرة إستخدامها في وقتا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقوقه.



الفصل الأول

الحجز العقاري وأثاره

- **الفصل الأول: الحجز العقاري وأثاره.**
  - **المبحث الأول:** ماهية الحجز العقاري.
    - **المطلب الأول:** مفهومه.
      - **الفرع الأول:** تعريفه ومحله.
        - **أولا:** تعريف الحجز العقاري.
        - **ثانيا:** محل الحجز العقاري.
      - **الفرع الثاني:** أشخاص الحجز العقاري.
        - **أولا:** الدائن الحائز.
        - **ثانيا:** المدين المحجوز عليه.
        - **ثالثا:** الغير تطرف في التنفيذ.
    - **المطلب الثاني:** شروط الحجز العقاري
      - **الفرع الأول:** شروط الشكلية.
        - **أولا:** سند التنفيذ.
        - **ثانيا:** العقارات القابلة للحجز.
      - **الفرع الثاني:** الشروط الموضوعية.
        - **أولا:** عدم كفاية المنقولات.
        - **ثانيا:** كفاية قيمة العقارات لسداد جزء من الدين المصاريف.
        - **ثالثا:** مقدمات التنفيذ.
  - **المبحث الثاني:** إجراءات الحجز على العقار وآثاره.
    - **المطلب الأول:** حجز عقار المدين
      - **الفرع الأول:** استصدار أمر الحجز.
      - **الفرع الثاني:** تبليغ امر الحجز.
      - **الفرع الثالث:** قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.
    - **المطلب الثاني:** حجز عقار غير مدين.
      - **الفرع الأول:** حجز العقار الحائز.
      - **الفرع الثاني:** حجز العقار تحت يد الكفيل العيني.
      - **الفرع الثالث:** أثار الحجز على العقار
        - **أولا:** منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه.
        - **ثانيا:** تقيد سلطة المالك في تأجير العقار.
        - أ-إذا استغل المالك عقار بنفسه.
        - ب-إذا كان العقار مؤجرا.
        - ج-تقييد سلطة المالك في تأجير العقار.

المبحث الأول

ماهية الحجز العقاري

الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية، تناوله المشرع الجزائري في المواد 721 الي 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين.

انطلاقا من هذ الاعتبارات جعل المشرع أخر سبيل للتنفيذ هو الحجز على العقار وأهمية هذا الموضوع من الناحيتين النظرية والعملية، إرتئينا أن نتعرض له بشيء من التفصيل، وذلك بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول لمفهوم الحجز العقاري، وفي المطلب الثاني سندرس شروطه.

المطلب الأول

مفهوم الحجز العقاري

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها غير كاف لضمان حقوق الدائنين، فالدائن الذي لم يتمكن من تحصيل دينه رضاءا، يلجا إلى القضاء هذا الأخير يلزم المدين بتنفيذ ما التزم به، وذلك بكافة الطرق التنفيذ سواء كان تنفيذا اختياريا عن طريق المدين، أو تنفيذا جبريا على أمواله، على اعتبار أن جميع أموال المدين ضمانة للوفاء، سواء كانت منقولات أم عقارات، والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع، والتي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه، فالأصل أن يتم التنفيذ على المنقولات المدين، فإن لم توجد أو كانت غير كافية، هنا ينتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات عن طريق الحجز العقاري[1].

وللإمام بمفهومه يقتضي التطرق إلى تعريفه ومحله ضمن الفرع الأول وبيان أشخاصه ضمن الفرع الثاني.

[1]- من غير محوية الكاتب –المنجد، بيروت، دار الشرق الطبعة السادسة 1988 ص:354

الفرع الأول:

تعريفه ومحله:

سنتناول في هذا الفرع أولا تعريف الحجز العقاري ومحله ثانيا كالتالي:

أولا: تعريف الحجز العقاري:

رغم الخصوصية التي تتميز بها المصطلحات القانونية، يبقي إرجاع المصطلح لأصله اللغوي أمرا مهما من الناحية اللغوية والمنهجية، حيث أنه المقياس الضابط لسلامة الإصطلاح، وعليه يمكن استخلاص تعريفا للحجز العقاري من خلال تعريفه لغة، ثم تعريفه اصطلاحا.

أ- التعريف اللغوي

لفظ الحجز العقاري مركب من لفظين هما: الحجز والعقار.

1-الحجز:

يقال حجز، يحجز، حجزا، وحجازة، منعه وكفه، وحجز عليه المال أو العقار: حبسه تحت الدعوة أي منعه من التصرف به، وحجز بينهما، فصل، والحجز: ألقى الحجز على: هو أن يمنع شخص من التصرف[1] بالأموال منقولة أو غير منقولة في حوزته، وحجز الشيء: حازه ومنعه من غيره، وحجز فلان عن الأمر: كفه عنه، وحجز القاضي على المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه[2].

والحجز: هو إجراءات رسمها القانون، بما يوضع مال المدين تحت يد القضاء فيمتنع عليه اختلاسه أو التصرف فيه.

2-العقار:

[1] - من غير هوية الكاتب-المنجد الأبجدي-المرجع السابق ص:707.
[2] - الزرفي عمار محسن كزار، الحجز على أموال المدين، مجله كوفه ص:180.

العقار جمع العقارات: كل ماله أصل كالأرض والدار، والعقار: مال ثلبت غير منقول باع عقاراته، الانتفاع من العقار.

وعليه تعريف الحجز العقاري على أنه حجز الدائن على عقار يدخل في ضمانه.

ب-التعريف الاصطلاحي:

يقصد بالحجز التنفيذي وضع مال للمدين تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعه واستيفاء[1] الدائن حقه من ثمن البيع، وهو ليس بذاته التنفيذ، ولكن يمهد له، إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين، وحينئذ يسقط الحجز ويزول أثره.

والحجز العقاري هو أحد أنواع الحجز التنفيذي، والذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري، تخص عقارا مملوكا للمدين، يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك كما يمكن أن يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار، إذا كان الدائن صاحب امتياز أو دائن مرتهن، يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري بمقتضي أمر الحجز.

كما عرف بأنه: وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع التصرف فيه إضرارا بدائنيه.

وعرف أيضا أنه: وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، الذي يمكن حق التتبع عليها، تحت يد القضاء، لبيعها بالمزاد العلني، ثم إستيفاء دينه من ثمنها.

ثانيا: محل الحجز العقاري:

إن الاصل في تنفيذ أن يقع على الاموال المملوكة للمدين، تطبيقا لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون، والذي يضع على أن كل أموال المدين ضامنه لوفاء ديونه، وسواء أكانت منقولا أو عقارا، هذا الأخير يعتبر محلا للحجز العقاري، و الذي يعترف حسب الأستاذ حامد

[1] حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون إ.م.ج ديوان المطبوعات الجامعة الطبعة الخامسة، 2006، ص09.

مصطفي بأنه: كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف وقد عرفته مجلة العقار وسمته غير منقول بأنه (ما لا يمكن نقله من محل إلي آخر) وعرف أيضا بأنه: كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله، وعرفه المشرع الجزائري بمقتضي المادة 683 من القانون المدني

بأنه (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل شيء ماعدا ذلك من شيء فهو منقول)، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

ويشمل الحجز العقاري، العقارات بطبيعتها، العقارات بالتخصيص والعقارات بحسب موضوعها.

أ – العقارات بطبيعتها:

إن العقارات بطبيعتها هي كل شيء بحيزه ثابت فيه، أو هي الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل من مكانه، فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بهما علي وجه الاستقرار من المباني والبنايات والأشجار[1].

ويأخذ العقار بطبيعته شكلين:

1–الأرض:

هي العقار أصيل أوجدها الله تعالي، وتشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو البناء أو الصحراء جرداء في الريف والمدن، وتشمل سطح الأرض وطبقتها التي هي جزء منها، أما الكنوز والآثار المنقولة المدفونة في الأرض فلا تعتبر من العقارات وإن كانت توجد في الأرض إلا أنها لا تعتبر جزء منها، بل مخبأة بها فقط، وذلك فهي أشياء منقولة.

والأرض بدورها تنقسم حسب طبيعة ما خصصة له إلى عقار فلاحي وعقار حضري.

[1] حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص206.

***العقار الفلاحي:**

عرفته المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المقتضي التوجيه العقاري الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي: كل أرض تنتج

بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.

***العقار الحضري:**

عرفته المادة 20 من القانون المذكور أعلاه بأنه: الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع البنايات في مجالاتها القضائية، وفي مشتملاتها تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات:

2-المباني:

هي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشأت المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والقناطر والأنفاق والمخابئ والآبار، والأعمدة الإنارة، طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزا ثابتا مستقرا فيها[1].

العقارات بتخصيص:

هي اشياء منقولة بحسب طبيعتها، إذا يمكن انتقالها أو نقلها من مكان إلى لآخر، لذلك إعتبرها المشرع عقارات بالتخصيص، لأنها مخصصة لعقار بطبيعته، أي مخصصة لخدمة العقار و إستغلاله كالآلات والتجهيزات الصناعية المخصصة للمصانع، وكالآلات و الجرارات الزراعية المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية، ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص منفردا

[1] حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، مرجع السابق، ص207.

على العقار المخصص لخدمته و إستغلاله، وإذا انفصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص على العقار المخصص لخدمته، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كعقار بالتخصيص، ويتم حجزه بطريق حجز الأموال المنقولة[1].

ج-العقارات بحسب موضوعها:

الأصل أن الحجز العقاري يشمل الملكية كاملة أي الرقبة والانتفاع، غير أن المشرع الجزائري في ظل تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجاز الحجز على حق الانتفاع أو الحق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية وحدها دون الرقبة، ومن

أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (المادة 08 تنص على أنه: يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه).

لقد حذر المشرع الجزائري حق الدائن في استيفاء دينه، إذا رغم أن الدائن المرتهن أي الدائن الذي له عقد رهن رسمي على عقار مدنيه أو رهن حيازي على عقار مدينه ... إلخ، له حق تتبع العقار المرهون في يد أي شخص، فإنه يجوز له أيضا توقيع الحجز على عقار مدينه، أي أنه في وقت واحد يكون عقار المدين مرهونا لفائدة الدائن ومحجوزا بموجب أمر الحجز (مضمون المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)[2].

الفرع الثاني: أشخاص الحجز العقاري:

---

[1] أنظر نص المادة، 02/683، من القانون المدني.

[2] حماني رابع، الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألقيت بالغرفة الجهوية الشرق المحضرين القضائيين بمجلس قضاء برج بوعريريج ص04.

إن أشخاص الحجز هم أساسا، الدائن والمدين باعتبارهما في الرابطة القانونية المنشئة لعنصر المسؤولية وحق الدائن في التنفيذ، ويدخل في هذه الرابطة الغير الذي تمسه إجراءات التنفيذ، ويمتد إليه السند التنفيذي، ولو لم يكن طرفا فيه، لكن هذه الرابطة القانونية لم يترك المشرع إفراغهما وفقا لإرادة الأطراف، بل جعل ذلك تحت إشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي.

وبناءا على ما تقدم سنتعرض لكل طرف على حدي على النحو التالي:

أولا: الدائن الحائز:

يجوز لكل دائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة مدينه، سواء كان دائنا عاديا أو مرتهنا أو دائنا ممتازا، فهو صاحب الحق الثابت في السند التنفيذي أي يشترط فيه صفه الدائن، فإن لم تثبت هذه الصفة وقت الحجز (ولو قبل إتمام إجراءات التنفيذ)

كان الحجز باطلا[1]، إذ بالرجوع إلى المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجدها نصت على عدم الجواز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله

مصلحة قائمة أو محتملة، وأصل النص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية[2]، حيث نصت على الأهلية، التي أغفلها النص الجديد هذا الأخير أضاف فقط كلمة أو محتملة وبالتالي، لنص القديم كان أكثر توفيقا من النص الجديد.

وما تجدر الإشارة إليه هنا أيضا، هو أن الشخص المعنوي إضافة إلى حقه في التقاضي وفقا لأحكام المادة 50 من القانون المدني، فإنه له أيضا الحق في التنفيذ.

أ-انتقال الحق في الحجز:

[1] بالغيث عمارة التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعات، عنابة دار للنشر والتوزيع،2004، ص20.

[2] نص المادة، 50 من قانون المدني.

يحل محل الدائن الأصل في توقيع الحجز خلفه العام أو الخاص كالوارث أو الموصي له بجزء من التركة، ويتعين حتى تصبح إجراءات التنفيذ إعلان المدين بحلول الخلف محل دائنه مع الزامهم بإثبات صفتهم بواسطة فريضة وهذا عملا بأحكام المادة 615 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه "إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدئ في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة ... "

ب-التنفيذ بواسطة نائب الدائن:

يجوز أن يحصل التنفيذ بواسطة نائب أو وكيل عن الدائن، سواء كانت النيابة القانونية أو اتفاقية.[1]

ثانيا: المدين المحجوز عليه:

أ-التنفيذ على المدين نفسه:

لا يصلح توقيع الحجز إلا على من كان مدينا شخصيا للحاجز، ومالكا للأموال المحجوزة أي من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي[2].

كما يجوز التنفيذ في مواجهة الخلف العام او الخاص للمدين، فمثلا يجوز التنفيذ على الوارث في حدود ما أل إليه من تركه المدين، وقد نص القانون على أنه يجب إعلان الورثة بالسند التنفيذي وتكليفهم بالوفاء، ولهم مهلة خمسة عشر يوما (15) من تاريخ إعلامهم[3].

ب-التنفيذ على غير المدين:

الأصل أن التنفيذ يتم على المدين الأصلي، غير أنه استثناء يجوز توقيع التنفيذ على شخص غير المدين مثل المدينين المتضامنين (المادة 223 من القانون المدني)، والكفيل

---

[1] حسنين محمد، طرق التنفيذ في المواد المدنية الجزائر، مرجع السابق، ص13.

[2] بالغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، مرجع السابق، ص27.

[3] المادة 12 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

(المادتين 644 و654 من القانون المدني) وحائز العقار المرهون (المادة 911من القانون المدني).

كما يجوز التنفيذ ضد الكفيل العيني وهو من رهن ماله ضمانا لدين غيره، مع انه غير المدين ولكنه مالك للمال المرهون (المادة 01/824 من القانون المدني)[1].

ج-المدينون الذين لا يجوز التنفيذً ضدهم:

يوجد مدينون لا يخضعون لإجراءات التنفيذ وهم على النحو التالي:

الدولة والأشخاص المعنوية العامة يستثني من القاعدة السابقة الأشخاص المعنوية ذات الصفة العامة وعلى رأسها الدولة والمؤسسات التابعة لها (المؤسسات العمومية) لأن المشرع الجزائري مؤخرا اخضع المؤسسات الخاصة والتابعة للدولة للإفلاس.

وبناء عليه لا يجوز التصرف أو التوقيع الجزء على المال العام كقاعدة عامة وهو المبدأ الذي تم تكريسه في المواد 688 و689 من القانون المدني.

وإذا كان هذا المبدأ يحول دون مباشر إجراءات التنفيذ ضد الدولة ومؤسساتها فهذا لا يعني أن دائن الدولة يجرد من حقه في التنفيذ، بل أن المشرع أوجد طريقا مقابلا لهذا الوضع بواسطة تمكين الدائن من استيفاء حقوقه بأسلوب خاص تضمنه الأمر رقم 75-48 المؤرخ في 17يونيو 1975 المتعلق بتنفيذ أحكام القضاء وقرارات التحكيم في المادة 05 منه التي تنص علي يمكن أن يحصل على مبلغ من الديون لدي الخزينة العمومية، وبالشروط الاتي بيانها، المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء، التي تتضمن إدانة الدولة و الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية ...الخ.

الدولة الأجنبية وممتلكاتها ورجال السلك السياسي والقنصلي لتمتعها بحصانة تنفيذية وقضائية، هذه الأخيرة (الحصانة) مقررة في القانون الدولي العام لعلاقة ذلك بسيادة الدولة الأجنبية ممثلي الدولة الأجنبية لتمتعهم بالحصانة السياسية والقضائية.

---

[1] حمدي باشا عمر طرق التنفيذ في المواد المدنية.

المدين التاجر الذي أشهر إفلاسه: لأن أموال التاجر المفلس تدخل ضمن التفليسة، ويصبح وكيل التفليسة المسؤول عليها، وبالتالي لا يمكن للدائن التنفيذ على أموال المدين وإنما يدخل ضمن التفليسة.

ثالثا: المحضر القضائي

المحضر القضائي ضابط عمومي مفوضي من قبل السلطة العامة، مكلف قانونا بمباشرة تبليغ الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري بناء على طلب ذوي الشأن، ويتحمل مسؤولية شخصية عن الأضرار التي قد يلحقها بالغير بمناسبة أدائه لمهامه، كما أنه في حالة امتناعه عن

اتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة منه، فإن الأمر يرفع إلي وكيل الجمهورية باعتبار المحضر القضائي يمارس مهامه تحت رقابته، ولتمكينه من أداء مهامه خول له القانون الحق في اللجوء إلى القوة العمومية عن طريق طلب تسخيرها، يقدمه إلى وكيل الجمهورية الذي يزوده بها، كما أنه محمي في حالة الاعتداء عليه[1].

رابعا: الغير كطرف في التنفيذ

الغير في تنفيذ هو كل شخص ليس طرفا في السند التنفيذي إلا أن له صلة ورابطة بالمال المراد التنفيذ عليه، فنجعل هذه الرابطة منه ذا صفة تتخذ قبله إجراءات التنفيذ إعمالا لمبدأ المسؤولية، ورغم أنه ليس مدينا شخصيا للدائن تثبت له صفة المنفذ ضده بالنظر إلى الرابطة بينه وبين المدين قبل الدائن مثال ذلك موظف الشهر العقاري الحارس القضائي إلخ[2].

[1] المادة 04 من القانون 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 08 مارس 2006.

[2] دبربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية، الجزائر.

المطلب الثاني

شروط الحجز العقاري

ضمانا لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي فإن المساس بها يؤدي حتما إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، والحجز العقاري يعتبر إذا الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماما على المعتاد حيث أنها إجبارية ومن أجل ذلك أوجد المشرع شروط أساسية يجب توفرها للجوء إلى

التنفيذ على العقار والتي تقسم إلى شروط شكلية نتطرق إليها ضمن الفرع الأول وأخرى موضوعية تدرس ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط الشكلية:

تمثل الشروط الشكلية للحجز العقاري أساسا في:

أولا: سند التنفيذ:

الأصل في التنفيذ هو عدم جواز مباشر التنفيذ الجبري إلا بسند قابل للتنفيذ والسند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ، والذي يشترط فيه أن يمهر بالصيغة التنفيذية، هذه الأخيرة تعطيه قوة لتنفيذه.

لذا سيتم دراسة انواع السندات التنفيذية، ثم سنتطرق للصيغة التنفيذية.

أ-أنواع السندات التنفيذية

السند التنفيذي هو الوثيقة التي تكون بيد طالب التنفيذ، وهي أنواع مختلفة فقد تكون حكما، كما قد تكون أمرا أو عقدا رسميا، وعليه نتعرض لبعض أنواعها وفقا لأهمتها وقوتها القانونية، وحسب التعامل بها في الحياة العملية، وذلك على النحو التالي[1].

1-الأحكام القضائية

---

[1] أنواع السندات التنفيذية، مذكورة على سبيل الحصر في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يشترط في الأحكام القضائية أن تكون نهائية أو ابتدائية نهائية، فالأحكام الابتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للإستئناف، لا تعتبر سندات تنفيذية ما عدا المشمولة بالنفاذ المعجل بعبارة صريحة ومن هنا نفرق بين الأحكام التي تعتبر سندات تنفيذية على النحو التالي:

الأحكام الابتدائية:

لا يضيع القانون الحماية التنفيذية على كل الأحكام القضائية، وإما يقتصر على ما تتوافر فيه أوصاف معنية وهي:

- الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل.
- الأحكام الابتدائية الممهورة بالصيغة التنفيذية.

-الأحكام النهائية:

الحكم النهائي قد يكون صادرا من المحكمة أول درجة، وقد يكون صادرا من المجلس أو صادرا من المحكمة العليا أو مجلس الدولة.

ولأحكام النهائية سواء كانت احكام ابتدائية نهائية أو احكام حائزة على قوة الشيء المقضي فيه تصلح لأن تكون سندات تنفيذية، وكذلك الأمر بالنسبة للقرارات القضائية الصادرة عن المجالس القضائية وكذا الصادرة عن المحكمة العليا في الحالات المنصوص عليها في المادة 374 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2-الأوامر القضائية:

يقصد بالأوامر ما يصدر عن القضاء من قرارات بناء على طلب الخصم من غير موافقة أو تكليف بالحضور للخصم الأخر وفي غيبته.

- أوامر الأداء:

وهي التي يطلب فيها الدائن من المحكمة إصدارها، حيث بموجبها يؤمر المدين بأداء الدين الذي في ذمته، هذا الدين يكون مستحقا الأداء وثابتا حسب ماجأت به المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- أوامر استعجالية:

هي تلك الأوامر التي تصدر في مواد الاستعجالية أيا كان القسم الذي أصدراها بالمحكمة سواء كان القسم استعجالي عادي، أو استعجالي اجتماعي، أو استعجالي عقاري، أو استعجالي تجاري، فكل الأوامر الاستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد سندات تنفيذية، وبالتالي تنفذ رغم الاستئناف وهي غير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النقاد المعجل[1].

- أوامر تحديد المصاريف القضائية:

وتتمثل في المصاريف القضائية التي تضم الرسوم المستحقة للدولة، ومصاريف سير الدعوى وعلى الخصوص مصاريف التبليغ الرسمي، وترجمة الخبرة وإجراءات التحقيق، ومصاريف التنفيذ، كما تشمل أيضا أتعاب المحامين (المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

والمصاريف القضائية يمكن أن يكون مصدرها:

- الحكم والقرار أو الأمر الفاصل في الدعوى
- بموجب أمر مستقل

3-أحكام المحكمين:

وهي الأحكام الصادرة من الاشخاص خاصين في الأمور والنزاعات التي تثور حول الأموال التي للشخص مطلق التصرف فيها، ولا تكون نافذة إلا بعد الصيغة التنفيذية، ويتم ذلك بناءا علي أمر يصدر رئيس المحكمة للجهة القضائية المختصة، عملا بنص المواد من 1038إلي 1054 من القانون إ م إ.

4-سندات ذات طبيعة خاصة:

إلى جانب السندات التنفيذية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية الوطنية هناك سندات تنفيذية أخرى، والتي سنتناول منها ما يخص أكثر موضوع بحثنا وهي كالتي:

[1] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة، 2012، ص 127-128.

-العقود التوثيقية:

نقصد بها تلك التصرفات الموثقة التي يحررها الموثقون[1]، وتكون واجبة التنفيذ بذاتها دون حاجة للجوء إلى القضاء ورفع دعوى واستصدار حكم بالحق الثابت فيها[2].

أحكام رسو المزاد على العقار:

وهو حكم لا يبلغ للأطراف ولا يخضع لأي طعن وإنما يتم تنفيذه جبرا بما تضمنه بالتزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسى عليه المزاد[3].

الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى:

أسس بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، حيث أعطى لبعض المؤسسات المالية الحق في إنشاء رهن قانوني لضمان مستحقاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين، بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء، ولكي يعتبر الرهن القانوني سندا تنفيذيا يجب أن يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المحكمة، مما يسمح للبنوك أو المؤسسات المالية الحجز على الأملاك العقارية المرهونة[4].

الأحكام القضائية والسندات الرسمية الأجنبية:

كمبدأ عام فإن الحكم أو السند الرسمي الأجنبي لا ينفذ في الأراضي الجزائرية، والاستثناء من ذلك ولإضفاء نوع من المرونة ولتسهيل الإجراءات، فإن الأمر يقتضي إعطاء إمكانية التنفيذ الحكم أو السند الأجنبي في الجزائر، مع احترام شروط معينة وإتباع إجراءات قانونية استلزمتها

[1] عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، مرجع السابق، ص54.
[2] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع السابق، ص145 و ما بعدها.
[3] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص141.
[4] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص159-160.

أحكام المادتين 605 و606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك باللجوء إلى القضاء من أجل منح الحكم أو السند الرسمي الأجنبي القوة التنفيذية[1].

ب-الصيغة التنفيذية:

القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ.

وتعرف الصيغة التنفيذية على أنها: امر يوجه لجميع المحضرين ورجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ، حيث عدم احتواء سند ما عليها يؤدي إلى بطلانه.

وتوضع الصيغة التنفيذية بذيل صورة السند التنفيذي الأصلي، التي تسلم إلي صاحب الحق بناء على طلبه، وهناك استثناءات على قاعدة العامة، حيث يكون التنفيذ بدون صورة تنفيذية وذلك لتحقيق الشروط التالية:

- توافر مقتضيات الضرورة القصوى.
- أن يأمر الرئيس بتنفيذ بموجب المسودة.
- أن يطلب الخصم ذلك.
- أن يكون ذلك في المادة مستعجلة[2].

كما أنه لا محل لوضع الصيغة التنفيذية على النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي لأن الصيغة التنفيذية لا توضع على الأحكام إلا بعد تسجيلها[3].

---

1 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص157 وما بعدها.

2 عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، المرجع السابق ص61.

3 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق ص172.

ثانيا: العقارات القابلة للحجز:

المقصود بالعقارات القابلة للحجز في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي العقارات التي لها سندات مشهرة، وكذا العقارات التي لها سندات غير مشهرة، فالعقارات المشهرة تشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناء على قاعدة كما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز[1].

أما بالنسبة للعقارات غير مشهرة فقد نظمتها المادة 766 من قانون السالف الذكر، والتي أجازت للدائن الحجز على العقارات مدنية غير مشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي

ثابت التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني، أي منذ أن يصبح حجة على الغير، وذلك فإن الحجز على العقارات غير المشهرة ينحصر في الحالتين:

العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 لأنها اكتسبت صيغتها الشرعية وأعفيت من الاشهار[2].

والعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداء من: 1961/03/01 إلى غاية تاريخ 1976/01/01 لاكتسابها هي الأخرى الصيغة الرسمية، إذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير عقد إيداع الذي يتم شهره في المحافظة العقارية.

المقررات الادارية "حيث توجد مقررات إدارية وقعت على عقارات غير مشهرة مثل المقررات الإدارية المتضمنة التنازل على الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، وقد أجاز المشرع الحجز على هذه العقارات وكذلك يجب عدم وجود طريقة أخرى لإستفاء الدين أي بمعنى أنها في الطريقة الوحيدة فقط التي يتم من خلالها إستيفاء الدين، حيث إن وجدت فيجب اتباعها حتى الحجز.

---

[1] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق ص278.

[2] أعنيت من الاشهار بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمواد 15 و18، 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1996 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة 16 سبتمبر 1980.

الفرع الثاني: الشروط والموضوعية.

تتمثل الشروط الموضوعية للحجز العقاري في عدم كفاية المنقولات، وقيمة العقار كافية على الاقل لسداد جزء من الدين والمصاريف وأخيرا مقدمات التنفيذ التي سندرسها على التالي:

أولا: عدم كفاية المنقولات:

القاعدة العامة من القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وهي إمكانية متاحه لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، وتبعا لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين هذا الأخير يمكن أن يكون محلا لأكثر من حجز[1].

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والادارية، أورد قيدا على هذه القاعدة وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقعة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال، نصت عليه المادة 620 من قانون الاجراءات المدينة والادارية وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين الا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة لوفاء بالدين أو عدم و جودها[2]، وهذا عملا بنص المادة 620 من قانون الاجراءات المدنية والادارية والتي تشير إلى وجوب التنفيذ أولا على المنقولات، وإن لم تكن يرجع بعد ذلك إلى العقار وإذا لم تكن للمنفذ

عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولات مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و623 من نفس القانون[3]، إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذه القاعدة التي يجوز لهم التنفيذ مباشر على العقار لاستيفاء ديونهم يصرف النظر عن كافة منقولات من بينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين، وهو ما ذهبت إليه فقرة 02 من المادة 620 من القانون الاجراءات والادارية.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

[2] حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص59.

[3] مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكا للمدين، وأساس هذا الشرط أن المدين يضمن التزاماته بأمواله، وليس بأموال غيره، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوع، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة لضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا.

ثانيا: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين والمصاريف:

إذا كان المشرع الجزائري قد قيد الدائن في الحجز على العقار، توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء وقيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على عقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض لآخر، شرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه، ولذلك فقد أجاز المشرع في المادة 756 من قانون إ م إ بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالتعاقب حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى بحيث إذا كان ثمن

أول عقار بيع بالمزاد غير كاف للوفاء بدين طالب التنفيذ ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع، ويتوقف البيع وجوبا عندما تكون حصيلة ما يتم بيعه كافيا لتغطية الدين والمصاريف، ولا يتعداه إلى ما تبقي من العقارات المحجوزة[1].

ثالثا مقدمات التنفيذ:

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها: مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طلب التنفيذ تجاه المنفذ عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات.

[1] شيتور جلول وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008، ص22.

وبالتالي فمقدمات التنفيذ في الاجراءات التمهيدية للتنفيذ ولا تعد تنفيذا[1]، وفي هذا الخصوص نصت المادة 612 منه الإجراءات المدينة و الادارية على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبوق بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و الزام المنفذ عليه بالوفاء خلال 15 يوما[2]، وإذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ إلى ورثته، و لهؤلاء بدورهم مهلة 15 يوم المحدد في المادة 612 من قانون الإجراءات المدينة و الادارية وهذا عملا بنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدينة الادارية التي تنص: إذا توفي المنفذ عليه قبل بدء إجراءات التنفيذ فلا يجوز التنفيذ على ورثته ، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أو إلى أحدهم في موطن مورثهم إلزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612،613 أعلاه...الخ.

فالقانون استلزم أن يكون إعلان السند التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ وقيده بقيد زمني وهو مهلة خمسة عشر يوما التي يجب أن تفصل بين إعلان السند والبدء في التنفيذ ويترتب على عدم إتباع إجراءات مقدمات، وبشكل صحيح بإعلان السند والتكلف بالوفاء في سبيل التنفيذ الجبري البطلان، وبالتالي وتطبيقا للقاعدة ما بني على باطل فهو باطل.

مع الملاحظة أن هذا البطلان ليس من النظام العام، ومن ثم لا يحكم به الا بناءا على تمسك المدين والمنازعة فيه مع إمكانية قبول بحيث أن للمدين دائما أن يقوم بالتنفيذ اختباريا واستثناء من القاعدة التي تلزم طالب التنفيذ القيام بمقدمات التنفيذ، حالات أعطى فيها المشرع

القيام بهذه الإجراءات التمهيدية المنصوص عليها في المادة 614 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية وهي حالتين:

- إذا كان التنفيذ أمر استعجالي.
- إذا كان الحكم مشمول بالنفاذ المعجل.

[1] مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص109.

[2] بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزائر، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2009.

المبحث الثاني

إجراءات الحجز عن العقار

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات قضائية نظر الخطورة الجزء العقاري، وحماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز، وتبدأ إجراءات الحجز على العقار باستصدار الحجز وتبليغه المحجوز عليه ثم قيد الحجز في المحافظة العقارية.

المطلب الأول

حجز عقار المدين

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز:

قبل توقيع الحجز على العقار يجب أن يكون بيد الحائز سند تنفيذي، ومحضر الالتزام بالدفع، إذا كان دائنا عاديا أن يقدم محضر بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها غير كافية لاستيفاء دينه، أو اثبات أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو

امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه ومستخرج من سند ملكية المدين للعقار، وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية فإذا توافرت

هذه الشروط فإن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه إلى رئيس المحكمة[1].

مقر المجلس المختصة إقليميا بحكم المادة 08 فقره أخيرة من قانون إجراءات مدنية والكائن بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه لاستصدار أمر بالحجز على العقاري وبعد الحصول على هذا الامر فإنه يعود يقدم ملفه للمحضر القضائي[2] الكائن مكتبة في المحكمة التي يوجد

---

[1] تنص المادة: 186 من القانون المدني الفقرة الأولى بأن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه.

[2] المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية (المادة من03 الصادر في 2006/02/20 المعدل لقانون 91-03 المتظمن تنظيم مهنة المحضر رقم 03/91 المؤرخ في 08-91/01 المعدل بقانون 06-03 الصادر في 20-02-2006، فإن المحضر القضائي قد حل محل عون التنفيذ الذي كان كاتب ضبط مكلف بالتنفيذ.

بدائرة اختصاصاها العقار، ويتكفل هذا الأخير بإجراءات التوقيع الحجز تبدأ بتحريره لأمر الحجز وتبليغه للمدين.

ولقد أجازت المادة 382 من قانون إجراءات المدنية للدائن إذا اقتضت الحاجة لذلك أن يستصدر أمر بحجز عدة عقارات مملوكة لمدينه حي ولو كانت واقعة في دوائر اختصاص قضائي متعدد 5 وذلك بنصها صراحة على ما يلي:

– يجوز للدائن إذا اقتضت الحاجة المبررة أن يستصدر أمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة لمدينة حتي و لو كانت واقعة في دوائر اختصاص القضائي متعددة ويباشر بيع العقارات المحجوزة في دوائر اختصاص متجاورة و لكنها تخضع لنوع واحد من الاستغلال أمام المحكمة الواقع في دائرتها محل الاستغلال الأصلي فإذا كانت العقارات المحجوزة في دوائر اختصاص غير متجاورة فإن البيع يباشر أمام المحكمة الكائنة بدائرتها الأموال فطبقا لنص هذه المادة فإنه يجوز استصدار امر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين حتى ولو

كانت تقع في دوائر اختصاص قضائية مختلفة ومتعددة إلا أن الاشكال يثور في هذه الحالة طالما أن أمر الحجز يجب أن ينشر بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه، فإنه يبدو عمليا من غير الممكن استصدار أمر واحد، لأنه لا يمكن تصور توقيع الحجز من محضر القضائي خارج دائرة اختصاصه ولا قيده من محافظ عقاري غير مختص إقليميا وعليه فإن المعمول به في فرنسا مثلا أنه يجب استصدار أوامر الحجز حسب عدد مكاتب الرهون طبقا للمادة 675 قانون إ م فرنسي.

تجدر الاشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يبن بدقة ماهي الاجراءات الواجبة الإتباع لاستصدار أمر الحجز والنص الوحيد الذي أثار إلى إجراء التوقيع الحجز العقاري هو نص المادة 379 الفقرة الثانية من قانون الاجراءات المدنية "ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز توقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز مبلغ بصفة قانونية يذكر فيه ...الخ، وهذا النص لم يبن ولم يوضح الخطوات الاجرائية لاستصدار أمر الحجز وتوقيع الحجز على عقار المدين.

لذلك سوف نستعين بالتطبيق العملية والميدانية لمعرفة الخطوات الاجرائية لكيفية استصدار أمر الحجز.

يقوم رئيس المحكمة المقدمة إليه عريضة طلب الحجز بدارسة وتفحص هذه العريضة والمستندات المرفقة هما، التي تبرر طلب الحجز، فإذا رأى أن عريضة طلب الحجز مبررة ومؤسسة طبق للقانون، أصدر أمرا على ذيل العريضة المقدمة له يسمي بأمر الحجز العقاري "بعد صدور هذا الأمر من المحكمة يقوم الدائن الحاجز بواسطة محضر القضائي

المصرح له قانونا بإجراء الحجز والتوقيع الحجز العقاري، وذلك بقيامه بتبليغ أمر الحجز إلى المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الحالة.

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز:

طبقا للقواعد العامة فإن التبليغ هو ورقة من أوراق المحضرين القضائيين تتطلب ونقتضي أن تتوافر فيها بعض الشكليات والاوضاع التي نص عليها القانون، حيث أنه بعد استصدار

أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة المختصة يتولى المحضر القضائي بتوقيع اجراءات الحجز على العقار للمدين تبدأ بتحريره لأمر الحجز وتبليغيه للمدين.

1-الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز:

لقد نصت المادة 379 من قانون الاجراءات المدينة على تبليغ أمر الحجز بصفة قانونية لكنها لم تبين الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز العقاري.

وهذا ما نصت عليه الفقرة 2 بأنه « يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز توقيع الحجز العقاري بموجب أمر حجز مبلغ بصفة قانونية ».

فإذا كان الحجز منصبا على عقار المدين أي أن العقار موجود في يد المدين فإن تبليغ أمر الحجز يوجه إليه، وإذا كان العقار المحجوز في يد الحائز فإن أمر الحجز يبلغ إلى المدين وإلى الحائز معا، هذا ما سنتطرق له لاحق.

2-الجزاء المترتب على عدم تبليغ أمر الحجز

لم يبين ولم يحدد المشرع الجزائري في نص المادة 399 من قانون الإجراءات المدينة من هم الأشخاص الذين يتم تبليغهم بأمر الحجز العقاري بعد صدوره، وهو نفس الشيء الذي فعله المشرع بالنسبة للجزاء، لأنه لم يقرر ولم ينص صراحة على الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن الحائز بواسطة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز العقاري إلى المدين ومن في حكمه.

وبالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ذهب الى وجوب التبليغ أمر الحجز إلى المدين لأن هذا الاجراء هو من الأحكام الآمرة وهذا ما قررته المحكمة العليا في قرارتها الصادرة في 1997/12/10 رقم 149600.

الفرع الثالث قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

يعتبر قيد الحجز في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، حيث أن تبليغ أمر الحجز لا يترتب عليه اعتبار العقار محجوزا ما لم يتقيد لذلك لابد من وجود إجراء آخر يترتب على القيام به حجز العقار، هذا الإجراء هو قيد الحجز بالمحافظة العقارية.

نصت الفقر الأخيرة من المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية أمر الحجز يودع خلال شهر من تبليغه بمكتب الرهون الكائن بدائرة إختصاصه موقع العقار لكي يسجل في السجل المنصوص عليه قانونا وهو السجل العقاري مؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة، وقد بين قانون السجل العقاري و لاسيما المرسوم 63/ 76 المذكور أنفا الإجراءات الواجب إتباعها بدقة و الوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها و أهمها: السند التنفيذي و أمر الحجز، وقد أعطى هذا المرسوم صلاحيات واسعة للمحافظة العقارية بقبول أو رفض الإيداع، وحتي في حالة القبول يمكن رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليها قانونا غير متوفرة، وقد نصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال 8 أيام، وفي حالة رفضه للقيد على أن يسبب قرار الرفض كما أن المادة 107 من مرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل

العقاري أجازت للمحافظ العقاري أن يرفض القيد رفضا مؤقتا وذلك في حالات: عدم إشهار سند الملكية فيمنح لطالب القيد 15 يوما لتصحيح الإجراء .

وما هو معمول به بالمحافظة العقارية بعناية أنه بعد تبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي للمدين أن يسجل خلال شهر من التبليغ بالمحافظة العقارية وفي حالة فوات الأجل تعاد إجراءات الحجز من جديد وإلا يرفض أمر الحجز ولا يقيد بمكتب الرهون، هذا ما هو معمول به في فرنسا بالنسبة للعقود المحررة قبل 04/01/1955 تاريخ فرض الشهر بالنسبة لنقل الملكية للعقارات بفرنسا

وإذا قبل المحافظ العقاري الإيداع وقام بقيد الحجز في السجل العقاري يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء وقد بينت المادة 381 من قانون الإجراءات المدنية، الإجراءات التي يقوم بها الأمين العقاري عند قيد الحجز وأهمها ذكر تاريخ وساعة إيداع الحجز وذلك لما يترتب عنها من آثار.

وتبرز أهمية هذه البيانات عند إعداد العقار للبيع وبيعه وبالمزاد العلني والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز التي سنتطرق إليها لاحقا في الفصل الثاني.

إن الشهادة العقارية المنصوص عليها بالمادة 380 من القانون المدني غير معمول بها من طرف المحضرين القضائيين بعناية فهؤلاء يكتفون فقط بمحضر توقيع الحجز دون طلب شهادة عقارية.

إن المشرع الفرنسي نص على أمر الحجز إذا لم يتم إيداعه للقيد خلال 90يوما من تبليغه للمدين، المادة 674 من ق.إ.م الفرنسي

ونفس الآجال منصوص عليها في قانون المرافعات المصري في المادة 414 عدم قيام الدائن المباشر للإجراءات وإيداع قائمة شروط البيع خلال 90 يوما من تسجيل التنبيه، وإذا صدر أمر واحد للحجز على عدة عقارات كائنة بدوائر إختصاص لمكاتب الرهون المختلفة يكون صعبا نظرا للصلاحيات الواسعة المخولة للمحافظ العقاري والتي لا يمكنه ممارستها خارج إختصاصه الإقليمي، ضف إلى ذلك نجد المادة 382 ق.إ.م تنص على الحجز على عدة عقارات.

المطلب الثاني

حجز عقار غير المدين

قد ينصب الحجز على عقار المدين، وقد ينصب على عقار غير المدين أي عقار شخص آخر، والأصل في التنفيذ أنه يقع على أموال المدين لكنه في بعض الحالات قد يقع الحجز على

أموال غير مملوكه للمدين، كما هو الحال بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني وهذا ما تناوله في الفرعين التاليين نتعرف في الفرع الأول إلى الحجز عقار الحائز ونتطرق في الفرع الثاني الحجز عقار الكفيل العيني

الفرع الأول: حجز عقار الحائز

أولا: تعريف حائز العقاري:

نص المادة 911 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية بأنه يعتبر حائز للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن «الحائز للعقار هو

كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقاري بتاريخ سابق على تسجيل الحجز[1].

ثانيا توجيه الانذار بالدفع الي الحائز:

بعد استصدار أمر الحجز للعقار المرهون أو المرتب عليه حق اختصاص أو حق امتياز يجب على الدائن مباشرة الإجراءات أن يقوم بتبليغ أمر الحجز الى المدين أو لأن الأصل في التنفيذ يوجه ضد المدين لأنه المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على العقار الحائز،

وإذا قام المدين بالوفاء فلا حاجة الى توجه الإنذار بالدفع الي الحائز لأن هذا الأخير ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، حتى توجه ضده إجراءات التنفيذ.

[1] أشار إليه أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ ص669.

لكن إذا امتنع المدين عن الوفاء بالدين ففي هذه الحالة توجه إجراءات التنفيذ ضد الحائز ومن ثمة يوجه إليه إنذار بتسديد الدين[1].

فالدائن عليه أن يوجه إنذار لحائز العقار من أجل دفع الدين أو تخلية العقار الذي بحوزته وإلا تمت إجراءات في مواجهته (ضده) وهذا الإنذار يجب أن يكون مرفقا بنسخة من أمر الحجز حتى يستطيع الحائز اختيار الطرق القانونية التي منحها له القانون وهي[2]:

– إما تسديد الدين، أو تطهير العقار من الرهن، أو تخلية العقار، أو تحمل إجراءات التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة: 911 من قانون المدني والذي يهمنا هو اختيار الحائز للطريق الأخير أي اختياره كحمل إجراءات حجز العقار وبيعه بالمزاد، وذلك بعد أن يكون قد رفض الطرق الثلاثة الأخرى التي رسمها له القانون.

وتجدر الإشارة هنا الى أن المشرع الجزائري في القانون الإجراءات المدنية لم يحدد ميعاد معينا لتوجيه الإنذار الي الحائز لعقار.

ثالثا: أثار تبليغ الإنذار الي الحائز.

إن الاجراء المتضمن توجيه إنذار بالدفع لحائز العقار تترتب عليه أثار قانونية وهي نفس الأثار المترتبة على التسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية للمدين، وتتجلي هذه الأثار من حيث تقييد السلطات الحائز فيها يخص الاستعمال والاستغلال، وكذا الحال فيما يخص الحق الثمار بالعقار.

الفرع الثاني: حجز العقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو الشخص رهن عقارا مملوكا له ضمانا لدين في ذمته شخص آخر الغير وهو ليس مدنيا أو مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، لكنه مسؤول عن هذا الدين في الحدود العقار المرهون، فهو كحائز العقار، لكنه يختلف عنه في أنه يقوم بإرادته برهن عقاره لضمان دين

---

[1] – أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص670.

[2] D. Serge Guin chard Etd. Tony Moussa, op ; Cit, P982.

في ذمة الغير، علي عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار مثقلا برهن دون يتدخل في ترتيب هذا الرهن[1].

ولم يتعرض قانون الإجراءات المدنية إلى الإجراءات الواجب إتباعها للتنفيذ على عقار مرهون، لكن القانون المدني تناول تلك الإجراءات في المادتين 901-902 منه دون تفصيل، وقد نصت المادة 901 من القانون المدني « إذا كان الراهن شخصا أخر غير مدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلى ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك[2]».

وتنص المادة 902 من القانون المدني بأنه « يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الأجل ووفقا للأوضاع المقررة في القانون الإجراءات المدنية، وإذا كان الراهن شخصا أخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلي عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه العقار ».

ويستفاد من نص هاتين المادتين، أن الكفيل العيني إذا التزم بوفاء دين خاص بالمدين وذلك بأن قام برهن عقاره للوفاء بهذا الدين، فلدائن المرتهن أن يباشر إجراءات التنفيذ العقاري على العقار المرهون دون باقي أموال الكفيل العيني، لأن هذا الأخير ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن هذا الدين إلا في الحدود العقار الذي رهنه، وبالتالي لا يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في التنفيذ على العقار المرهون يجب أن تكون في مواجهة الكفيل العيني إلا في المواجهة المدين، فأمر الحجز العقاري يكون ضد الكفيل العيني. وتسجيل الحجز يكون باسمه لا باسم المدين وأن كل الإجراءات الحجز تكون في مواجهته[3].

وهذا ما نصت عليه المادة 901 من القانون المدني «...... فلا يجوز التنفيذ على ماله أي مال الكفيل العيني – إلا ما رهن من ماله ...»

[1] . محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته، ص186.

[2] . أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية.

[3] أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص676.

* . عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر (في التأمينات العينية والشخصية).

ويري أحد شراح القانون المدني في مصر[1] بأنه يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الأموال المدين نفسه باعتباره دائنا عاديا له هذا طبقا لأحكام الضمان العام المخول للدائن على أمواله مدينه إلى جانب التنفيذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني، وبذلك يجوز للدائن المرتهن أن يختار أي الأموال التي يبدأ التنفيذ عليها فقد يبدأ بالتنفيذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني، وقد يختار البدء بالتنفيذ على الأموال المملوكة للمدين نفسه، أو قد يختار أن ينفذ على المالين معا إذا لم يكن أحد المالين كاف للوفاء بالدين، وإذا كان الأمر كذلك فلا يجوز للكفيل العيني أن يلزم الدائن بالبدء في التنفيذ على الأموال المدين، أي ليس له الحق الدفع بتجريد المدين أولا قبل الشروع في التنفيذ على عقاره المرهون إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 901 من القانون المدني .

كما نصت المادة 902 في الفقرة الثانية بانه إذا الراهن هو الكفيل العيني فإنه يستطيع أن يتفادى إجراءات التنفيذ الموجهة ضده، وذلك بتخلية العقار وفقا للأوضاع القانونية المقررة لحائز العقار في تخلية العقار والكفيل العيني في هذه الحالة يأخذ حكم حائز العقار في مسألة تخلية العقار، وفي الإجراءات الواجب إتباعها لهذا الغرض.

الفرع الثالث: آثار الحجز على العقار

كما سبقت الإشارة إليه فإن العقار يعتبر محجوزا قضائيا من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة، أهمها وضع العقار تحت يد القضاء، هذا الأثر لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين، بل يظل محتفظا بملكيته وإنما يؤدي فقط إلى تقييد السلطات المخولة له على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذ العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين.

[1] د. عبد الرزاق السنهوري، الجزء العاشر، المرجع السابق، ص419، 420.

لذا ستكون دراستنا لهذه الآثار على النحو التالي:

أولا: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه:

نصت المادة 01/735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه لا يجوز للمدين ولا لحائز العقاري ولا للكفيل العيني من يوم تسجيل الحجز، القيام بكل التصرفات للملكية من بيع

مقايضة أو وقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية، كحق الانتفاع والارتفاق، كما يمنع عليهم توقيع حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلا، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن من قيمة العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز، سواء كانوا دائنين عاديين أم أصحاب حقوق عينية تبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز.

وعليه فإن البطلان المنصوص عليه في المادة 735 من القانون الإجراءات المدينة والإدارية هو بطلان نسبي، يتمسك به من وضع لحمايته، فلا يحق للمشتري التمسك به، وعليه فإن هذ المنع يفيد الدائنين العاديين، أكثر مما يفيد الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية، لأن الدائن صاحب الحق العيني التبعي له ميزة التتبع، فلا يضار كثيرا من نفاذ التصرف، إذ يمكنه تتبع العقار في أي يد يكون، ومن ثم لا يؤذيه تصرف المدين، أما الدائن العادي لو نفذ التصرف في مواجهته فإنه سوف يتعرض لخطر محقق لأنه يفقد ضمانه وهو العقار إذ لا يستطيع تتبعه.

كذلك الشأن بالنسبة لأصحاب حقوق الامتياز المقيدة قبل تسجيل أمر الحجز، والذين لم يسجلوا هذا الأمر، يستطيعون التمسك بعدم نفاذ تصرف الحجوز عليه، غير أنه يجوز نفاذ التصرفات الناقلة للملكية أو ترتيب حقوق عينية على العقار المحجوز عليه، إذا ما تم إيداع مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين، وذلك قبل اليوم المحدد لجلسة المزايدة، عملا بنص المادة 736 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية.

كذلك تقيد حق المدين في التصرف في العقار المحجوز عليه، لا يسري في حقه فقط بل يسري في حق الحائز أيضا، فإذا قام كان المدين قد باع عقاره بعقد مسجل قبل قيد أمر الحجز،

أصبح المشتري حائزا، هذا الأخير إذا قام ببيعه مرة ثانية بعد قيد أمر الحجز، فإن البيع الأخير يكون غير نافذ في حق الدائن الحاجز[1].

ثانيا: تقييد سلطة المدين في استغلال العقار.

رعاية لمصالح الدائنين الحاجزين قيد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز منعه من إستغلاله بنفسه أو عن طريق تأجيره لغيره وعليه وسنتعرض لهذه القيود في النقاط التالية:

أ- إذا استغل المالك عقاره بنفسه:

نصت على هذه الحالة المادة 01/730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالقول: أذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، إستمر المدين المحجوز عليه حائز له بصفته حارس إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكن فيه بدون أجرة إل يتم البيع وعليه إذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقارا مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه ولايلزم بهاذ الأساس دفع أي أجرة مقابل سكنه في العقار.

وإذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها وأن يستخرج منها ما يقتات به هو وأسرته وما يلزم لمعيشتهم ويضل المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون وليس له أن يستحق أي اجر على ذلك وعليه أن يبذل في إدارته عناية الرجل العادي وأن يمتنع عن إتلاف المال أو ثماره وإلا جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من قاضي الأمور المستعجل تقييد سلطته أو عزله من الحراسة[2]

---

[1] كرباج أمال، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص17.
[2] مرامرية حمه، الحجز التنفيذي مرجع السابق ص169.

ب-إذا كان العقار مؤجرا:

عملا بنص المادة 03/730 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية، فالعقار إذا كان مؤجرا وقت قد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ولا يمكن له دفعها إلى المالك.

وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها[1].

ج- تقييد سلطة المالك في تأجير العقار:

أراد المشرع من خلال المادة 731 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية، ضبط سلطات المدين في تأجير عقارة حتى لا يعمد عند بدء إجراءات التنفيذ أو قلبها من الإضرار بالدائنين عن طريق تأجره للعقار لمدة طويلة أو بإيجار زهيد، مما يضعف فرص بيعه العلني[2].

وعلى ضوء ذلك نقسم عقود الإيجار التي يبرمها العقار المحجوز من حيث نفاذها إلى مجموعتين

[1] مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص235.

[2] الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص714.



الفصل الثاني

بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

- **الفصل الثاني:** بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.
  - **المبحث الأول:** اعداد العقار للبيع.
    - **المطلب الأول:** ايداع قائمة شروط البيع وتوجيه الإنذار.
      - **الفرع الأول:** ايداع قائمة الشروط البيع.
      - **الفرع الثاني:** توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع.
      - **الفرع الثالث:** إعلان عن بيع.
    - **المطلب الثاني:** المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار.
      - **الفرع الأول:** اعتراض المحجوز عليه أو الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة.
      - **الفرع الثاني:** رفع دعوى الفسخ اعتراض بائع العقار أو أحد المقايضين.
      - **الفرع الثالث:** طلب تجزئة البيع.
      - **الفرع الرابع:** دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية
  - **المبحث الثاني:** إجراءات بيع العقار بالمزاد.
    - **المطلب الأول:** جلسة البيع وإجراءات المزيدة.
      - **الفرع الأول:** جلسة البيع.
      - **الفرع الثاني:** إجراءات المزيدة.
      - **الفرع الثالث:** حكم رسم المزاد وأثاره.
    - **المطلب الثاني:** اعادة بيع القار المحجوز وتوزيع حصيلة البيع.
      - **الفرع الأول:** إعادة البيع على ذمة الراسمي بالمزاد.
      - **الفرع الثاني:** اعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز سدس الثمن الذي
      - **الفرع الثالث:** توزيع حصليه البيع.
        - **أولا:** التوزيع دون قائمة قضائية.
        - **ثانيا:** التوزيع بالقائمة القضائية.

الفصل الثاني
بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني
تمهيد:

بعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة تنفيذ الحجز و ذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و هي مرحلة تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيد و إعداد العقار للبيع، يقصد من خلالها التحضير لبيع العقار و ذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع، و إنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالاطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع و النشر وهذا ما سنحاول توضيحه في المبحث الأول.

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز يجرى بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختم اجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، وإصدار حكم رسو المزاد، هذا الأخير الذي يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد وهذا ما سنعالجه في المبحث الثاني بالإضافة إلى بيع العقار المحجوز.

وفي الأخير فإن ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق الدائنين في التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعا مباشرا إذا توافرت حالاته، أو عن طريق الاتفاق فإذا لم يتوصلوا إلى ذلك يكون التوزيع عن طريق المحاصة وهذا ما سنبنيه في المبحث الثالث من هذا الفصل.

المبحث الأول

إعداد العقار للبيع

اهتم المشرع بمرحلة ما بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، وقبل بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالإشراك في هذا البيع، وتتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة في إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة، والإعلان عن البيع.

المطلب الأول

إيداع قائمة شروط البيع وتوجيه الإنذار

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع:

يوجب القانون على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ خلال الشهر الموالي لتسجيل أمر الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء، أن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليميا بالبيع[1]

هذا ولم ينص المشرع الجزائري على أي جزاء على عدم احترام المحضر القائم بالتنفيذ للميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، ولم يبين فيما إذا كان يترتب عن ذلك بطلان الإجراء أم

[1] – إن مدة ايداع قائمة شروط البيع تختلف حسب التشريعات، ففي فرنسا تبلغ 40 يوما من تاريخ تسجيل محضر الحجز، وفي لبنان يتم في خلال الأيام الثمانية التي تلي الحجز، أما في مصر فقد حددت ب 90 يوما.

– ويرى الدكتور أحمد أبو الوفاء بأنه ميعاد تنظيمي يجب أن تودع القائمة خلاله ولا يضاف له ميعاد مسافة، أحمد أبو الوفاء، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ص 496.

لا، عكس المشرع الفرنسي الذي اعتبر تجاوز الأجل القانوني مبطلا للإجراء دون حاجة إلى أي إثبات [1]

كذلك المشرع المصري أوجب أن تودع القائمة بقلم كتاب المحكمة خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل التنبيه، ويترتب على عدم الإيداع خلال هذه المدة سقوط التسجيل بقوة القانون واعتباره كأن لم يكن، أي يعتبر التنبيه كأن لم يسجل[2].

وقائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، والأصل أن يعدها الدائن المباشر للإجراءات، وقد نصت المادة 386 من ق ام على البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع والتي تتمثل في:

1-بيان السند التنفيذي الذي حصلت اجراءات الحجز بمقتضاه

2-بيان تبليغ الحجز وتاريخه مع التنويه بتسجيله وتاريخ هذا التسجيل ورقمه.

3-تعيين العقار المحجوز وبيان موقعه وحدوده ومساحته.

4-شروط البيع التي يرغب أن يتم البيع على ضوئها.

5-الثمن الأساسي وهو الثمن الذي يبدأ المزاد به أو الحد الأدنى الذي تنطلق منه المزايدة.

6 - تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لها محل وعند الاقتضاء الترتيب الذي يجري به بيع تلك العقارات إذا تعلق الأمر بعدة عقارات محجوزة.

وشروط البيع هي جميع البنود التي توضع عادة في عقود البيع بالتراضي ، لكن في إجراءات الحجز يقوم بإعداد هذه الشروط الحاجز، و تشمل عادة كيفية دفع الثمن و الضمانات التي يجب على الشاري أن يقدمها و الحقوق و الاتفاقات العائدة للعقار أو التي تثقله ، الظاهرة أو الخفية و القيود الشخصية الواقعة عليه كالإيجار و النص على أن الراسي عليه المزاد يجب أن يقبل العقار بالحالة التي كان عليها وقت تسلمه و الثمن الأساسي الذي لا يجوز أن ينقص عن الثمن الأساسي المقدر بخمسمائة (500) دج، وهو ثمن زهيد جدا ويجب إعادة النظر فيه في

[1] – الأستاذة ليلى زروقي، محاضرة حول الحجز العقاري، الملتقى الجهوي الأول للمحضرين القضائيين يومي 7و8 نوفمبر 2000.

[2] – عبد العزيز خليل ابراهيم، مرجع سابق، ص 213.

إطار تعديل قانون الإجراءات المدنية ، وفي كل الحالات لا يجوز أن توضع بثور مخالفة للنظام العام و الآداب العامة[1].

و لم ينص المشرع الجزائري على الوثائق أو المستندات التي يتوجب إرفاقها بالقائمة ، كما فعل المشرع المصري حيث أوجب أن ترفق قائمة شروط البيع بشهادة بيان الضريبة العقارية، و السند التنفيذي الذي يباشر الحجز بمقتضاه، والتنبيه بنزع الملكية و إنذار الحائز إن كان، و شهادة عقارية بالقيود الموجودة على العق ار لغاية تسجيل أمر الحجز و ذلك حتى يتمكن من تبليغ أصحاب الحقوق بإيداع القائمة، كما لم يرتب المشرع أي أثر بالنسبة للقائمة التي لم تتضمن بيانا من البيانات المنصوص عليها في المادة 386 من ق إم وبالتالي يتمسك بالقواعد العامة للبطلان، وعليه يكون الإجراء باطلا إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضر، ويزول البطلان إذا تنازل عنه من تقرر لمصلحته[2]،

وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة المعين لمسك جلسة البيع بالمزاد العلني، وبذلك يسجل الحجز بجدول المحكمة وتصبح هي المختصة وحدها بأي طلب يتصل بإجراءات التنفيذ على العقار.

الفرع الثاني: توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع.

بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب على المحضر القضائي وفي خلا ل خمسة عشر يوما التالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يوجه إنذارا إلى كل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في مواطنهم المختارة، وورثة من يتوفى من الدائنين المذكورين ويعلم أولئك الورثة جملة في موطنهم المختار أو في موطن المتوفى يبلغهم فيه بالاطلاع على قائمة شروط البيع بكتابة ضبط المحكمة.

[1] – الأستاذة ليلى زروقي، محاضرة حول الحجز العقاري، الملتقى الجهوي الأول للمحضرين القضائيين، 2000

[2] – الأستاذ الغوثي بن ملحة، مرجع اسابق ص 102

والهدف من هذا الإنذار هو تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم حول محتوى دفتر الشروط وبما أن المشرع نص على وجوب تقديم دفتر الشروط لمراقبته من طرف الدائنين والمحجوز عليه فيتعين كذلك إعطاؤهم فرصة ومهلة كافية لتقديم ملاحظاتهم، وهو ما تضمنته أحكام المادة 387 من قانون الإجراءات المدنية والتي نصت على أنه يتعين على المعنيين الذين أرسل إليهم الإنذار أن يطلعوا على قائمة شروط البيع، ولمن له اعتراض أن يقدمه للكاتب، ويقوم هذا الأخير

بإدراجها في قائمة شروط البيع، و ذلك قبل المزايدة بثمانية أيام على الأقل، وقد أجاز القانون الفرنسي حق تقديم الملاحظات على دفتر الشروط ليس فقط للذين نص عليهم، بل يمتد أيضا إلى الدائن العادي و الغير بصفة عامة من الذين يزعمون أن لهم حقوق عينية على العقار كحق الانتفاع أو حق الارتفاق على العقار أو المستأجرين للعقار المحجوز، فهؤلاء كلهم لهم الحق في اقتراح تغييرات في قائمة شروط البيع و يعترف لهم بإمكانية ممارسة هذا الحق إلى غاية يوم المزايدة ولا يخضعون عند ممارسة هذا الحق للأجل الذي يخضع له الأشخاص الذين أرسل إليهم الإنذار، بالإضافة إلى ذلك فإنه سمح للقائم بالتنفيذ بتقديم ملاحظاته رغم أنه هو محرر الدفتر.

وفي نفس الوقت وعند إيداع دفتر الشروط، يقوم كاتب المحكمة بتحرير محضر إثبات الإيداع ويحدد جلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على قائمة شروط البيع كما يحدد جلسة للبيع في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

والجزاء المرتب على عدم توجيه الإنذار بقائمة شروط البيع لذوي الشأن أو ورثتهم هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحدث إنذاره وبناء عليه إذا لم يوجه الإنذار لأحد الدائنين ذوي الحقوق المقيدة على العقار مثلا فإن إجراءات الحجز لا يكون لها أثر بالنسبة له ومن بينها الحكم بإيقاع البيع، فلا يترتب على هذا الحكم تطهير العقار من هذا القيد.

الفرع الثالث: الإعلان عن البيع.

الإعلان عن البيع أو النشر، هو وسيلة لإعلام الجمهور و دعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني، و حتى يتمكن الجمهور من معرفة كل ما يتعلق بهذه المزايدة، فقد أوجبت المادة 389 من ق ام على كاتب الجلسة بالمحكمة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار المحجوز، القيام قبل ثلاثين يوما على الأكثر وعشرون يوما على الأقل، بنشر مستخرج من قائمة

شروط البيع موقع عليه من طرفه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القانونية[1]، بدائرة اختصاص المجلس القضائي الكائن بدائرته العقا، فإن لم توجد بدائرة المجلس الأقرب كما يقوم بلصق هذا المستخرج على الباب الرئيسي للعقار المحجوز وعلى اللوحة المعدة للإعلانات

بالمحكمة الكائن بدائرتها محل البيع و في حالة تعدد العقارات المطلوب بيعها، فبكل محكمة أخرى يقع في دائرتها عقار من العقارات المطلوب التنفيذ عليها.

ويجب أن يتضمن المستخرج المخصص للإعلان على البيانات التي نصت عليها المادة 389 من ق إم والتي تتمثل فيما يلي:

1-أسماء وألقاب وموطن الخصوم أو مواطنهم المختارة.

2-بيان العقارات وفق ما ورد في قائمة شروط البيع.

3-الثمن الأساسي للعقار والذي ستبدأ به المزايدة.

4-يوم وساعة ومكان المزايدة.

5-تعيين المحكمة التي ستجري أمامها المزايدة.

والهدف من الإعلان هو جلب عدد أكبر ممكن من المشاركين في المزايدة لضمان تحقيق أعلى ثمن.

ويجوز تضييق الإعلان ن أو زيادته عن طريق النشر الإضافي، كالنشر في أكثر من صحيفة أو الإعلان في أماكن أخرى غير التي ذكرت وعلى الأخص بالمناداة في الأسواق المجاورة، ويكون ذلك بأمر من رئيس المحكمة غير قابلة للمعارضة بناء على طلب مباشر الإجراءات أو المدين أو ممن يهمهم الأمر.

وتقدر مصاريف الإجراءات لتنفيذ الحجز العقاري من طرف القاضي المنتدب لهذا الشأن كما يعلن عن هذا التقرير في جلسة علنية قبل افتتاح المزايدة وينص عليها في محضر المزايدة.

ونلاحظ أن المشرع لم يحدد موقفه من احترام متطلبات الإعلان عن البيع من حيث مضمونه والمهلة المحددة للبيع.

[1] – حاليا يتم الإعلان في الجرائد وذلك لعدم وجود هذا النوع من الصحف.

وفي غياب النص يتعين الرجوع إلى أحكام صحة الإجراءات الجوهرية وهل يجوز للمحكمة أن تثير بطلان الإعلان عن البيع من تلقاء نفسها أو لابد أن يكون ذلك من قبل صاحب الشأن في الجلسة وقبل افتتاح المزايدة؟

ونحن في ذلك نرى أن عدم اتخاذ إجراء من هذه الإجراءات، من شأنه أن يرتب البطلان طبقا للقواعد العامة، فلا يجوز التمسك به إلا ممن شرع لمصلحته كما لا يجوز التمسك به من الشخص الذي تسبب فيه، أو عند تحقق الغاية من الإجراء الباطل.

ويجب أن يفصل القاضي المنتدب في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايدة، فإذا حكم برفض الطلب أجرى المزايدة، أما في حالة تقرير بطلان اجراءات الإعلان فإنه تؤجل المحكمة البيع إلى يوم تحدده لذلك مع الأمر بإعادة اجراءات الإعلان الباطلة، وتكون نفقات إعادة الإعلان على حساب الكاتب أو المحضر المتسبب في هذا البطلان.

المطلب الثاني

المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار

نظرا لأهمية اجراءات الحجز على العقار و قائمة شروط البيع فإنه تتخلله عدة منازعات قد تؤدي إلى تعطيل إجراءات الحجز، إلى جانب بعض العارض التي قد تؤدي هي أيضا إلى تعطيل إجراءات الحجز العقاري، لم ترد في قانون الإجراءات المدنية نصوص خاصة بها و لم ينظمها على حدى ولم يبين كيفية الفصل فيها بدقة، على خلاف قانون الإجراءات المدنية الفرنسي الذي خصص لطوارئ الحجز قسما كاملا من المادة 718 إلى 748 ق ام فرنسي، ولذلك سنحاول تسليط الضوء في هذا المطلب لأهم المنازعات الفرعية التي قد تتخلل الحجز على العقار وفقا للقانون الجزائري.

الفرع الأول: إعتراض المحجوز عليه أو الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة.

لقد أوجب القانون على المحضر القضائي أن يقوم خلال 15 يوما التالية لإيداع قائمة شروط البيع بإخبار المحجوز عليه و الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة بإيداع قائمة شروط البيع ، والغاية من تبليغ ذوي الشأن هو ضمان عرض العقار للبيع بأفضل الشروط بغية حماية مصلحة المدين و مصالح باقي الدائنين و هذا الضمان لا يتحقق إلا بإعطاء هؤلاء حق الرقابة على قائمة شروط البيع و الإعتراض على ما ورد فيها من شروط، و يرفع الإعتراض من قبل الأشخاص الذين ورد ذكرهم في نص المادة 387 من ق إم و الذين يوجه لهم الإنذار بإيداع قائمة شروط البيع و هم : المحجوز عليه و الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة ، كما

يكون الإعتراض من قبل كل من له مصلحة حتى و لو لم يحصل توجيه الإنذار إليه مثل الدائن العادي، أو مالك العقار المجاور حتى ولو لم يحصل على حق الإرتفاق، و لم ينص عليه في قائمة شروط البيع [1]، لأنه لا يتصور حرمانهم من إثارة هذه المنازعات لأنهم لم يعلموا بإيداع قائمة شروط البيع و يكون الإعتراض من حيث موضوعه إما بملاحظات على شروط البيع أو يتعلق ببطلان الإجراءات السابقة أو بطلبات تتعلق بالتنفيذ.

فيجوز الإعتراض بملاحظات على شروط البيع تهدف إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام كتمييز دائن على غيره من الدائنين بدون وجه حق أو استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة دون مبرر قانوني، أو تهدف إلى تعديلها كطلب تعديل الثمن الأساسي أو طلب تجزئة العقار إلى صفقات حتى يسهل بيعه أو العكس إذا كانت القائمة قد جزأته على نحو يهبط ثمنه، أو بإضافة شروط كطلب صاحب حق الإنتفاع أو الإرتفاق أو المستأجر الإشارة في الشروط إلى حقوقهم حتى لا ينازعهم المشتري فيها.

كما يمكن التمسك بواسطة الإعتراض بأوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات سواء كان العيب يمس مقدمات التنفيذ أو بسبب يتعلق بأشخاص التنفيذ كانتقاء صفة أو أهلية أحد الأطراف أو يتعلق السبب بمحل التنفيذ كالتنفيذ على

[1] – الغوثي بن ملحة، المرجع السابق، ص 104

العقار قبل التنفيذ على المنقول، أو تعلق السبب بالشكل كنقص في بيانات التنبيه بنزع الملكية أو إنذار الحائز أو قائمة شروط البيع.

و يقدم الإعتراض من يوم إيداع قائمة شروط البيع إلى ما قبل الجلسة المحددة للبيع بثمانية أيام على الأكثر، و العلة من ذلك هو تمكين ذوي الشأن من الإطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة للرد عليها حال انعقادها، و للمحكمة النظر فيها قبل جلسة البيع بيوم واحد على الأقل، فكل من أنذر بقائمة شروط البيع يسقط حقه في التمسك بالبطلان بفوات ميعاد الإعتراض، أما الذين لم ينذروا بإيداع القائمة سواء مما كان يجب إنذارهم أم لا، فإنه يسقط حقهم في التمسك بالبطلان عن طريق الإعتراض على القائمة و لكن يجوز لهم المنازعة في التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ [1]، و يقدم الإعتراض بالتصريح به لدى كتابة ضبط المحكمة

المختصة بالتنفيذ، وتنظر المحكمة في الإشكالات في الجلسة المحددة لها [2]، و إذا تبين من الاعتراضات مبررا قوى يدعو إلى تأجيل المزايدة إلا تاريخ آخر بسبب الاعتراضات و المنازعات على قائمة شروط البيع، جاز تأجيل المزايدة إلى تاريخ آخر يحدده الحكم الفاصل في هذه المنازعات، مع وجوب تسجيله في نسخته الأصلية في ذيل شروط قائمة البيع.

الفرع الثاني: رفع دعوى الفسخ (اعتراض بائع العقار أو أحد المقايضين).

تنص المادة 388 من ق ام على أنه إذا كان من بين الدائنين بائع العقار المحجوز إلى المدين أو أحد المقايضين به[3]، فيوجه إليه الإنذار بأنه إذا لم يرفع دعواه ضد المحجوز عليه بفسخ البيع أو المقايضة أو عدم مباشرته إعادة البيع بالمزاد العلني و التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل يوم البيع بثمانية أيام على الأقل، فإن حقه في رفع دعوى الفسخ يسقط قبل الراسي عيه المزاد، و هذا السقوط يؤدي إلى عدم الاحتجاج بالفسخ على من يحكم بإيقاع البيع عليه و لكن هذا لا يحول دون الاحتجاج بامتياز البائع لأن البائع في هذه الحالة يعتبر من أرباب الديون

1 – الأستاذ بوشهدان عبد العالي، المرجع السابق، ص 156

2 – الفقرة الثالثة من المادة 387 ق ام تحيل فيها يتعلق بكيفية عرض الإشكال على المادة 120 من ق ام وهو نص ملغى.

3 – يستدل على ذلك من شهادة القيد المسلمة للمحضر لأن الغرض أنهما من أصحاب القيود على العقار ويقصد بالبائع إلى المدين الذي لم يسوي الثمن، أما المقايض هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين.

المقيدة، الذين يخبرون بإيداع القائمة ما دام حق امتيازه مشهر بالقيد قبل تسجيل أمر الحجز [1]، و يسري كذلك هذا السقوط على من لهم الحق في مباشرة إعادة البيع إذا لم يؤشر بذلك.

ويقدم هذا الطلب في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع من جانب صاحب المصلحة أي البائع أو المقايض أمام المحكمة التي تباشر أمامها اجراءات بيع المحجوز، مقتضى ذلك أن ترفع دعوى الفسخ بالطريق المعتادة لرفع الدعوى وأمام المحكمة المختصة بها، فإذا رفعت دعوى الفسخ ضد المحجوز عليه لعدم دفع الثمن وكانت دعواه مستوفاة الأوضاع القانونية فتوقف اجراءات البيع بالنسبة للعقار المرفوعة بشأنه هذه الدعوى أي دعوى الفسخ أو إعادة المزايدة.

الفرع الثالث: طلب تجزئة البيع.

يجوز للمحجوز عليه طبقا لنص المادة 383 من ق ام عند اطلاعه على قائمة شروط البيع أن يحتج على عدم تجزئة العقار ، و أن يطلب النص في اجراءات التنفيذ على أن يكون بيع العقارات المحجوزة بعد تجزئتها متعاقبا حتى يتسنى له الحصول من كل منها على الثمن الأربح، بشرط أن لا يكون محل الحجز أموالا تابعة لاستغلال اقتصادي واحد، لأن وحدة الإستغلال تقتضي بيعها معا، ويقدم طلب تجزئة البيع إلى المحكمة التي ستباشر البيع، وتقضي فيه في أول جلسة ممكنة و ينبغي أن لا تتجاوز الفترة ما بين الجلسة المذكورة و بين المزايدة أربعين يوما على الأكثر فإذا غلبت المحكمة وجهة نظر المحجوز عليه أو أي شخص له المصلحة في ذلك، وحكمت لصالحه، قام المحضر القضائي بتجزئة العقار وفقا للحكم، و ألحق محضر التجزئة بقائمة شروط البيع في شكل مسودة يوقع عليها كاتب الجلسة تضاف إلى بيانات شروط البيع الذي ينشر للجمهور[2]، ويذكر في الحكم الصادر بهذا الإجراء ترتيب بيع الأموال المحجوزة، فإذا كان ثمن أول عقار بيع بالمزاد غير كاف لوفاء دين مباشر التنفيذ ينتقل مباشرة إلى المزايدة على العقارات الأخرى بالتتابع (المادة 383 فقرة أخيرة من ق إم).

الفرع الرابع: دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية.

[1] – د عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع السابق، ص 216.

[2] – د-ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 69.

لم ينظم المشرع الجزائري دعوى الاستحقاق الفرعية على عكس نظيره المصري، و هي الدعوى التي يرفعها الغير أثناء اجراءات التنفيذ على العقار يطلب فيها الحكم ببطلان هذه الإجراءات مع استحقاق العقار الذي يجري التنفيذ عليه استحقاقا كليا أو جزئيا فهي تقابل دعوى الاسترداد بالنسبة للمنقولات المحجوزة، فطلب البطلان طلب تابع للطلب الأصلي و هو الحكم بالملكية و منه فإنه لا يجوز التمسك في هذه الدعوى بأوجه بطلان لا تتعلق بملكية طالب

الاستحقاق كعدم إنذار الحائز مثلا [1]، لأن البحث في هذه الدعوى ينصب بصفة أساسية على سند الملكية للمدعي باعتبار أن مناط صحة إجراءات التنفيذ أن يكون المال المنفذ عليه ملكا للمدين، لذلك يشترط حتى تكون دعوى استحقاق فرعية ما يلي:

1-يجب أن تكون ثمة منازعة في التنفيذ حتى تعتبر دعوى فرعية في التنفيذ فترفع بعد بدء اجراءات التنفيذ على العقار بتسجيل أمر الحجز بمكتب الرهون وقبل صدور حكم إيقاع البيع وإلا كانت دعوى استحقاق عادية.

2- أن يتعلق الطلب فيها باستحقاق العقار الذي يجري التنفيذ عليه وبطلان اجراءات التنفيذ، فإذا رفعت دون طلب إبطال اجراءات الحجز تعتبر دعوى استحقاق أصلية.

3- يجب أن يختصم فيها المنفذ عليه وجميع الدائنين المنفذين المثبتون بالشهادة العقارية المسلمة من أمين مكتب الرهون حتى يتسنى الاحتجاج عليهم ببطلان الإجراءات، ويترتب على عدم اختصام هؤلاء، عدم اعتبار الدعوى دعوى استحقاق فرعية ما لم يتدخلوا فيها طبقا للقواعد العامة.

ويغنى عن البيان أن دعوى الاستحقاق الفرعية يجب أن ترفع من الغير الذي لا يعتبر طرفا في التنفيذ أمام قاضي التنفيذ في القانون المصري باعتبارها منازعة موضوعية في التنفيذ وفي أي

[1] – لا يجوز أيضا طلب بطلان الإجراءات عن طريق دعوى الإستحقاق الفرعية استنادا إلى وجود حق انتفاع للمعترض أو حق الإرتفاق له وكذا بالنسبة للأشخاص الذين يعتبرون طرفا في التنفيذ بل يجب ان يثار عن طريق الإعتراض على قائمة شروط البيع.

مرحلة وصلت إليها اجراءات التنفيذ حتى إيقاع البيع فهي لا تتقيد بميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع.

ولا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف اجراءات البيع عكس لما هو عليه في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة إذ يوقف القائم بالتنفيذ البيع بعد الحجز إذا ادعى الغير ملكية المنقولات المحجوز عليها و كان طلب الاسترداد معززا بأدلة كافية، وإنما يطلب من قاضي التنفيذ وقف الإجراءات إذا اشتملت عريضة الدعوى على بيان المستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تسند إليها و يجب على القاضي الذي ينظر الدعوى أن يقضي في الطلب في أول جلسة لها و إذا حل اليوم المحدد للبيع قبل هذه الجلسة فعليه أن يقضي بالوقف.

مع ملاحظة أن رفض طلب الوقف والإستمرار في البيع من شأنه أن يشكل سببا للطعن بالبطلان في حكم رسو المزاد[1]، ويظل وقف الإجراءات ساريا حتى يقضي في دعوى الإستحقاق.

إذا حكمت المحكمة بقبول دعوى الإستحقاق فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان الإجراءات بالنسبة للجزء الذي حكم باستحقاق المدعي له، لأن الحكم بالملكية لمدعيها يعني أن إجراءات التنفيذ اتخذت على عقار غير مملوك للمنفذ عليه

ونظرا لعدم تنظيم هذه الدعوى في القانون الجزائري فإن الدكتور محمد حسنين يرى بأنه يمكن مباشرة هذه الدعوى لأن القواعد العامة لا تمنعها، وترفع أمام المحكمة المختصة نوعيا و محليا بحسب القواعد العامة، ويختص قاضي الأمور المستعجلة بالفصل في طلب وقف الإجراءات و أن الحكم فيها سواء بالقبول أو الرفض يخضع للقواعد العامة من ناحية نسبية أثره و مواعيد الطعن فيه و إجراءاته و نسبية أثر الطعن كما في دعوى الإستحقاق الأصلية[2]، أما الأستاذ الغوثي بن ملحة فيرى أنه يمكن تطبيق نفس الإجراءات التي نصت عليها المادة 377 من ق ام

[1] – د–عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع السابق، ص 290

[2] – د –محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته، ص 199

الخاصة بدعوى الإسترداد الخاصة بالحجز على المنقول نظرا للفراغ القانوني الذي يلاحظ على النصوص التي تحكم الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية الجزائري[1].

المبحث الثاني
اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

بعد إعداد العقار المحجوز للبيع، يتم بيعه بالمزايدة العلنية، وتنتهي المزايدة برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكم رسو المزاد يتضمن جميع الإجراءات التي مر بها الحجز، ويرتب هذا الأخير إلتزامات على الراسي عليه المزاد إلا أنه قد تطرأ على البيع طواريء تمنع من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز من استيفاء ديونهم المستحقة مما يؤدي إلى إعادة بيع العقار باتباع اجراءات مزايدة جديدة.

المطلب الأول
جلسة البيع وإجراءات المزايدة

الفرع الأول: جلسة البيع.

تجري المزايدة حسب المادة 390 فقرة 01 من ق ام في المكان واليوم المحددين، بحضور الدائنين المقيدين والمحجوز عليه، وإن اقتضى الأمر بعد إعلانهم بميعاد عشرة أيام على الأقل من يوم مباشرة اجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور المزايدة.

وبناء على النص فإن يوم المزايدة يكون هو اليوم المحدد للبيع في محضر إيداع قائمة الشروط والذي يحدده رئيس المحكمة، وحسب نص المادة 387 من ق إم، أنه إذا ثبت للقاضي سبب جدي يقتضي توفره تأجيل المزايدة إلى تاريخ لاحق حكم بتأجيل جلسة المزايدة إلى تاريخ

[1] – الأستاذ الغوثي بن ملحة، مرجع سابق، ص 120 – 121

لاحق ويذكر ذلك التاريخ في الحكم ويسجل الحكم بنسخته الأصلية على ذيل قائمة شروط البيع (المادة 387 فقرة أخيرة من ق إم).

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايدة على خلاف المشرع الفرنسي بل اكتفى بوضع قاعدة عامة في المادة 387 من ق إم وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، ويمكن إجمال الأسباب المؤدية للتأجيل فيما يلي:

1-يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سببا قويا في ذلك واقتنع برجاهة الأسباب التي يبنى عليها الطلب كأن يكون المدين في سبيله للوفاء أو يكون الزمان المحدد للبيع غير مناسب، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل ادا لم يشفع الطلب بما يبرره

2-على القاضي أن يؤجل البيع إذا اتضح له أن أحدا ممن يوجب القانون إعلانهم بقائمة شروط البيع طبقا للمادة 387 من ق إم لم يعلن بها، وهذه الحالة يثيرها من تلقاء نفسه لأن القانون يوجب عليه التأكد من ذلك قبل بدء المزايدة، ويؤجل المزايدة لإنذار من لم يوجه له الإنذار

3-إذا أمر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيدية للبيع بإعادته كالأمر بإعادة الإعلان عن البيع.

4-إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو ما قدم من العروض غير كاف فإنه يحكم بتأجيل المزايدة طبقا للمادة 392 من ق إم.

هذا و لم يضع القانون حدا أدنى أو أقصى لمدة الأجل، فترك أمر تحديدها لسلطة القاضي يقدرها بناء على الظروف التي دعت إلى تأجيل المزايدة، ومن ثمة فالتاريخ الذي يذكره القاضي في الحكم لإجراء المزايدة بعد تأجيلها يكون صحيحا وجب على ذوي الشأن احترامه مهما كان و لا يرتب القانون على ذلك أي أثر، إلا ما نصت عليه المادة 390 من ق إم على أنه إذا دعت أسباب قوية أدت إلى عدم إجراء المزايدة خلال ستة أشهر من تاريخ تسجيل أمر الحجز بمكتب

الرهون، وجب استخراج شهادة عقارية تكميلية للقيود التي حدثت بعد تسليم الشهادة العقارية الأولى، والفائدة من هذا الإجراء هو حماية أصحاب الحقوق المقيدة بعد قيد أمر الحجز، و الذين لو يدرجوا في الشهادة العقارية الأولى و بهذا الإجراء يمكنهم استيفاء حقوقهم بعد سداد حقوق الحاجز.

وعند تأجيل جلسة المزايدة إلى جلسة أخرى، فإنه تتخذ إجراءات نشر جديدة بالأوضاع السابق بيانها بالمادة 389 من ق إم.

وتجري المزايدة بجلسة الحجوز العقارية بالمحكمة طبقا لنص المادة 390 من ق إم غير أن هناك مسألة محل خلاف في القضاء تتعلق بالاختصاص النوعي للمحكمة ، التي تباشر فيها إجراءات البيع، ومصدر هذا الخلاف يرجع إلى غموض النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية و تناقضها مع نص المادة الأولى من نفس القانون، ذلك أن المادة الأولى تقضي باختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية فيما يتعلق بالحجز العقاري دون التطرق إلى بيعه قضائيا ثم تتكلم عن حجز السفن و الطائرات و بيعها قضائيا، مما قد يؤدي إلى الفهم أن اختصاص هذه المحاكم ينحصر في إجراءات الحجز دون البيع، و يتجلى هذا الفهم أكثر

وضوحا بالنص باللغة الفرنسية[1]، و رغم أن المشرع الجزائري قد نظم إجراءات الحجز على العقار وبيعه قضائيا في القسم الثاني من الباب السادس من الكتاب السادس من قانون الإجراءات المدنية تحت عنوان الحجز العقاري مما يفهم أن ما قصده المشرع من اختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية بقضايا الحجز العقاري طبقا للمادة 08 فقرة أخيرة يتعلق بإجراءات الحجز على العقار و بيعه قضائيا على السواء، إلا أن هناك نص آخر يثير اللبس في مسألة الاختصاص و هو نص المادة 401 /02 من ق إم الخاص بتوزيع الحصيلة إذ يقضي أنه : " في حالة تعدد الحجوز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائرتها موطن المدين "وهذا النص يتعارض مع صراحة نص المادة الأولى التي جعلت إجراء توزيع الحصيلة ينعقد لمحكمة مقر المجلس بصرف النظر عن موطن المدين ذلك أن موطن المدين لا يوجد بالضرورة في دائرة اختصاص محكمة مقر المجلس و مهما كان من أمر هذا اللبس، فإن سلامة الإجراءات تقتضي

[1] – د –ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 70

التوحيد وإسنادها إلى جهة قضائية واحدة، منذ الأمر بالحجز إلى توزيع الحصيلة، تجنبا لعدم انسجام الإجراءات و ربحا للجهد و الوقت الموزع على جهتين قضائيتين[1].

الفرع الثاني: إجراءات المزايدة.

بعد تحديد جلسة المزايدة و مكانها، فإنه لا تجري إلا بحضور الدائنين المقيدين و المحجوز عليه أو بعد إعلانهم بميعاد 10 أيام على الأقل بحصول إجراءات النشر و التنبيه عليهم بحضور المزايدة (المادة 390 فقرة 01 من ق إم)، و تتم إجراءات البيع بالمزاد تحت إشراف القاضي حيث يتأكد قبل البدء فيها من تبليغ المدين بأمر الحجز و الإنذار، و من الإنذار للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم و إعلان البيع و يفصل في طلبات التأجيل، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ و يعلن تقديره لها قبل افتتاح المزايدة ، حتى يكون المزايدون على بينة من

المصاريف التي سيتحملونها بالإضافة إلى الثمن[1]، و تبدأ المزايدة بالمناداة في الجلسة من طرف القائم بالتنفيذ على الثمن الأساسي و المصاريف، و لكل شخص أن يتقدم لشراء العقار

[1] – د –ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 71

سواء بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة، كما يشترط في الشخص المتقدم للشراء أن يكون أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة التي تحكم البيع الرضائي، و أن لا يكون من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايدة ولا شبهه في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي دائن آخر ممن اعتبر طرفا فيها في المزايدة لشراء العقار، أما المدين فرغم عدم وجود نص يمنعه من دخول المزايدة إلا أنه لا يمكنه أن يدخل المزايدة بصفتين ، بصفته بائعا و مشتريا في آن واحد، زيادة على أنه يستطيع أن يتفادى التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ اقتضاء له [2].

أما حائز العقار المحجوز فيحق له دخول المزايدة شريطة ألا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه، هذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني، فإذا رسا المزاد على الحائز نفسه ولو كان ذلك بعد اتخاذ اجراءات التطهير أو التخلية اعتبر مالكا للعقار

بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه[3].

أما الكفيل العيني فهو مثل المدين لأن العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ اقتضاء له، وإن كان هناك رأي يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين[4].

---

[1] – يكون إجراء البيع بالمزايدة بناء على طلب من الدائن المباشر للإجراءات أو أي دائن آخر أو بناء على طلب المدين أو الكفيل العيني أو الحائز، والحكمة من ذلك أن البيع لا يتم إلا لمصلحة هؤلاء لاحتمال وقوع الاتفاق فيما بينهم على طريقة معينة للتسوية أو بسبب عدم ملاءمة الوقت للبيع، د – عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع السابق ص 222.

[2] – د –عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع السابق، ص 226.

[3] – انظر المادة 926 من القانون المدني.

3 – عبد العزيز خليل ابراهيم، مرجع سابق ص 226.

وتبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه ولو كان العرض اللاحق باطلا، ولا يتم البيع إلا برسو المزاد طبقا للمادة 69 من القانون المدني، ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايد، إذا لم يتقدم بعده أحد قبل انطفاء 03 شموع توقد تباعا بعد كل دقيقة وجمع الدقائق لا يعني بالضرورة مرور 03 دقائق كما أشار إليه البعض وإنما قد يستغرق أكثر من 03 دقائق لأن عملية إيقاد الشموع لا تتم في آن واحد بالنسبة للثلاثة، وإنما تباعا وبين الواحدة والأخرى هناك ثوان[1].

وفي حالة الحجز على عدة عقارات والتي صدر بشأنها حكم يقضي بترتيب بيعها بالتعاقب فإنه يراعي ذلك الترتيب عند البيع، فإذا كان ثمن أول عقار بيع كاف للوفاء بالدين والمصاريف المترتبة على الحجز تتوقف المزايدة ويرفع الحجز عن باقي العقارات الأخرى وإلا انتقل البيع إلى العقار الثاني وهكذا.

هذا و أنه تجدر الإشارة إلى أن المزايد الذي اعتمده القاضي لا يعتبر قد صار مشتريا للعقار إلا بعد دفع الثمن الراسي به المزاد و مصاريف الإجراءات لقلم كتاب المحكمة في ميعاد عشرون يوما من تاريخ المزايدة وصدور حكم رسو المزاد فلا يحصل البيع بمجرد اعتماد العرض و إنما يعتبر اعتماد العرض مجرد اتفاق على أن يتقيد الراسي عليه المزاد الذي اعتمد عرضه بدفع الثمن إلى أن يصدر حكم رسو المزاد فيحصل البيع بهذا الحكم و ليس قبله.

الفرع الثالث: حكم رسوا المزاد وآثاره.

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايدة حكما بإيقاع البيع و هو حكم رسو المزاد ، فلا يعد اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض حكما برسو المزاد و إنما هو إجراء من إجراءات المزايدة يقرر به القاضي العطاء الأكبر و إنهاء المزايدة ، و هذا يؤدي إلى إلزام المزايد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا به المزاد عليه ، و لكن لا ينعقد باعتماد العطاء بيع لأن

4 –الأستاذ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادي 2002.

انعقاد البيع على هذا الشخص لا يكون إلا بإجراء لاحق و هو حكم رسوا المزاد[1]، و يرتب حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية بالنسبة للمشتري أو بالنسبة للدائنين الحاجزين .

أولا: حكم رسوا المزاد.

إن حكم رسو المزاد ليس حكما في خصومة قضائية، و لكنه أشبه بمحضر يبين فيه ما تم من إجراءات في جلسة البيع و إثبات إيقاعه على من رسا عليه المزاد[2]، و هو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية ويسمى في القانون المصري بحكم إيقاع البيع، و قد أطلق عليه القانون هذه التسمية و أوجب أن يصدر بديباجة الأحكام و أن يشتمل على صورة من قائمة شروط البيع و بيان الإجراءات التي تمت من تحديد يوم البيع و الإنذار بالقائمة إلى ذوي الشأن ووقائع جلسة البيع و رسو المزاد و كل ذلك يعد سببا لهذا القرار يغني عن إيراد أي أسباب أخرى مع اشتمال منطوقة على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم برسو المزاد عليه و يجب إيداع نسخة الحكم الأصلية في ملف التنفيذ.

ولم ينص قانون الإجراءات المدنية الجزائري على طريق الطعن في هذا الحكم، ولكن بما أنه ليس حكما فاصلا في خصوصه فيكون الطعن فيه بدعوى بطلان أصلية، مع الملاحظة أن المشرع المصري أجاز الطعن فيه بالاستئناف بصفة استثنائية ممن كان طرفا في إجراءات التنفيذ وصح إعلانه بها في 03 حالات هي: وجود عيب في إجراءات المزايدة. أو وجود عيب في شكل الحكم

أو صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات حيث يكون الوقف واجب قانونا، أما فيما عداها فسبيل الطعن فيه يكون بدعوى بطلان أصلية، فحكم رسو المزاد يقبل الطعن فيه بصفته من قبيل الأعمال الولائية للقضاء دون حاجة لإتباع طريق الطعن في الأحكام، و لما كان المشرع قد رسم إجراءات التنفيذ على العقار على نحو معين فإذا ما تمت المزايدة بمخالفة الإجراءات

---

1 - أنظر المادة 395 من القانون المدني.

2 - إن حكم رسو المزاد لا يختلف عن البيع الاختياري إلا في أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عن المدين.

المنصوص عليها قانونا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد طبقا للقواعد العامة في دعوى البطلان، و يترتب على الحكم ببطلان حكم رسو المزاد زوال أثر البيع بالمزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري و تزول كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد.

ثانيا – الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد.

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد أو بالنسبة للدائنين الحاجزين.

فبالنسبة للراسي عليه المزاد فإنه تقع على عاتقه عدة التزامات، كما أنه يتمتع ببعض الحقوق، فيلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد عليه والمصاريف طبقا للمادة 394 من قانون الإجراءات المدنية إلى كتابة ضبط المحكمة خلال عشرين يوما التالية لجلسة المزايدة، وحكم رسو المزاد – بمجرد صدوره يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية، فبموجبه يتقرر انتقال ملكية العقار من المحجوز عليه إلى المشتري.

و لذلك نص المشرع الجزائري في المادة 390 من ق إم على أن ".. حكم رسو المزاد سند للملكية ..."، و تبعا لذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب المشتري ملكية العقار لكن هذه الملكية لا أثر لها إلا إذا تم شهر هذا الحكم الذي كان سبب وجودها بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فانتقال الملكية بالبيع الجبري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر فهو لا يشذ عن هذه القاعدة و لذلك أوجب المشرع في المادة 02/394 من ق إم على مشتري العقار بالمزاد أن يقوم بقيد حكم رسو المزاد بمصلحة الشهر العقاري خلال الشهرين التاليين لصدوره، وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد العلني، و يلاحظ أن هذا الحكم فيه شيء من الغرابة، إذ أنه يرتب جزاء لسنا بحاجة إليه على عدم قيد الحكم في المحافظة العقارية، ذلك أن قيد الحكم في مصلحة الشهر العقاري يحقق مصلحة الراسي عليه المزاد وحده، و هو انتقال ملكية العقار محل المزايدة إليه، فإذا أهمل القيام بهذا الإجراء لا يضار أحد غيره، و من ثمة فإن مصلحته وحده تدفعه إلى قيد الحكم دون حاجة لتهديده بإعادة المزايدة على ذمته، بالإضافة إلى ذلك فإن نص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أنه "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات

القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 99، و بكيفية مستقلة عن إرادة الأشخاص ".

فحسب هذا النص فإن المكلف بإيداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لتسجيله هو كاتب الضبط بالمحكمة التي تم فيها البيع وليس المشتري بشخصه لأن النص يمنع ذلك، ويجب إيداع حكم رسوم المزاد بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 03/99 من المرسوم السابق ذكره خلال شهرين من تاريخ صدوره، ويتم الإيداع بنسختين رسميتين للحكم، لتبقى نسخة بالمحافظة العقارية وتعاد النسخة الأخرى للمحكمة بعد التأشير عليها من المحافظة لتسليمها للمشتري.

نرى أن هناك تناقض في نصوص القانون مما يطرح التساؤل على من تقع المسؤولية في حالة إغفال قيد الحكم بالمحافظة العقارية، من طرف كاتب الضبط، وهل يمنع ذلك من إعادة بيع العقار المحجوز؟ .

وحسب رأينا إن أغفل كاتب الضبط قيد حكم رسوم المزاد بالمحافظة العقارية فإن ذلك لا يمنع إعادة بيع العقار من جديد، ذلك أن التزام الراسي عليه المزاد شهر الحكم هو التزام قانوني والجزاء المترتب عن إعفائه هو جزاء قانوني بمقتضى قانون الإجراءات المدنية لا يمكن أن يمحوه مرسوم، إلا أن ذلك من شأنه أن يفتح المجال أمام مشتري العقار للتمسك بمسؤولية الكاتب عن إعادة البيع وتفويت الفرصة عليه إذ أن شهر حكم رسو المزاد من صميم صلاحيات الكاتب الموكلة له بموجب المرسوم السابق ذكره.

و تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق غير أنه لا يجوز الاحتجاج عليه بالتصرفات التي رتبها المالك السابق بعد قيد أمر الحجز لأن المشتري خلف للدائين المنفذين، بالإضافة إلى أن بيع العقار بالمزاد يطهر العقار من الرهون و الإمتيازات العالقة، عن دفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة، لأن أصحاب الامتيازات و الرهون أولى باستيفاء حقوقهم قبل الدائنين الحاجزين و لذلك فإن ملكية العقار تنقل مطهره إلى المشتري طبقا للمادة 936 من القانون المدني و يسمى بالتطهير بقوة القانون سواء كان الرهن مصدره الاتفاق أو

القضاء أو القانون، إلا أنه إذا لم يخبر الدائنين الذي أوجب القانون إخبارهم بقائمة شروط البيع فإن قيودهم تظل على العقار حتى بعد انتقاله للراسي عليه المزاد لأن العقار يضمن هذه

الديون و لأنه لا يجوز الاحتجاج في مواجهتهم بإجراءات التنفيذ و منها تطهير العقار لعدم إخبارهم[1].

والتطهير لا يشمل إلا الحقوق المقيدة ومن ثمة فالراسي عليه المزاد يتلقى العقار مثقلا بحقوق الإرتفاق وحقوق الانتفاع لأنها حقوق عينة أصلية.

ولا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه لأن البيوع القضائية لا ضمان فيها للعيوب الخفية طبقا لأحكام المادة 385 من القانون المدني[2]، وعلة ذلك أنها تتم علنا بعد الإعلان عنها لمن يتقدم بثمن أكبر من بين المزايدين على شرائه تحت إشراف القاضي وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المبيعة، كما لا تجوز الشفعة في بيع العقار بالمزاد العلني طبقا لنص المادة 789 من القانون المدني.

وينشأ عن حكم رسو المزاد حق للمشتري في أن يتسلم العقار المبيع وملحقاته لذلك يجب أن يتضمن هذا الحكم أمرا للمحجوز عليه بتسليم العقار لمشتريه بالمزاد العلني، وعليه إذا بقي المحجوز عليه في الأماكن، حق للراسي عليه المزاد طرده بمقتضى أمر استعجالي[3].

ويرتب حكم رسو المزاد انقضاء الحجز وانتقال كافة حقوق الدائنين والحاجزين إلى ثمن البيع وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع.

المطلب الثاني

[1] د–عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع السابق ص 233.

[2] – تنص المادة 385 من القانون المدني على أنه: " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

[3] – الأستاذ محمد براهيمي، القضاء المستعجل، ص 220.

إعادة بيع العقار المحجوز وتوزيع حصيلة البيع

قد يتخلف المشتري الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجددا على ذمة مشتري العقار بالمزاد، كما أن المشرع اعتمد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه ومنعا لبيع العقار بثمن بخس.

الفرع الأول: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد.

إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط رسو المزاد، كأن يمتنع عن دفع الثمن من خلال عشرين يوما، و يبقى الإخلال بهذا الالتزام مستمرا عشرة أيام بعد أعذاره طبقا لنص المادة 396 من ق إم، أو لم يقم بتسجيل حكم رسو المزاد في خلال الشهرين التاليين لتاريخه بمكتب الرهون طبقا لنص المادة 394 من ق إم، يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة و حكم جديد، و يتبع في إعادة البيع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 389، 390، 391 من ق إم، أي يحدد تاريخ البيع و يعلن إلى الجمهور بإجراءات نشر جديدة، ويتم البيع عن طريق المزاد العلني بقاعة جلسة الحجوز بالمحكمة، غير أن الإعلان عن البيع الجديد يجب أن تتضمن بالإضافة إلى البيانات المنصوص عنها في المادة 389 من ق إم، بيانا آخر يتعلق بقيمة العقار التي صدر بها حكم رسو المزاد السابق، و تاريخ جلسة المزايدة، على أن تجري هذه المزايدة بعد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان عن البيع[1].

ويجوز طبقا لنص المادة 398 من ق إم للراسي عليه المزاد المتخلف أن يوقف إجراءات البيع بتنفيذ التزامه قبل المزايدة الجديدة وذلك بإيداع ثمن البيع والمصاريف مع زيادة مبلغ مصاريف الإجراءات التي تمت في إعادة البيع الذي تسبب فيها بخطئه.

و يترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد، وبيع العقار في جلسة البيع الثانية إلى شخص آخر عدة آثار تتمثل في إلزام المزايد المتخلف

[1] – أنظر المادة، 397 من ق إم.

بفارق الثمن في حالة النقصان إذا قل ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول مع مصاريف المزايدة، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى، و مرجع إلزام المزايد. المتخلف بفرق الثمن على أساس مسؤوليته في عدم تنفيذ التزاماته بموجب حكم رسو المزاد وسحب العرض الذي تقدم به بعد اعتماده[1].

و يترتب على إعادة بيع العقار بمزايدة جديدة فسخ البيع بالمزايدة الأولى نتيجة إخلال مشتري العقار بالمزاد و إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إجراء المزاد، و استرجاع المدين أو

الحائز أو الكفيل العيني للعقار حسب الحالة، و ذلك طبقا للقواعد العامة في الفسخ و هو الرأي الذي ذهب إليه الاجتهاد الفقهي و القضائي الفرنسي[2]، و في ذلك نصت المادة 399 من ق إم على أنه "يترتب على رسو المزاد في البيع الجديد على ذمة المتخلف أن يبطل بأثر رجعي مرسى المزاد الأول"، و حسب رأينا فإن الأصح هو أن مرسى المزاد الأول يفسخ لإخلال المشتري بالتزامه ذلك أن البيع بالمزاد العلني و إن كان بيعا جبريا إلا أنه يتم بإيجاب و قبول وتحكمه القواعد العامة في الفسخ كالبيع الاختياري .

ويتضمن حكم رسوا المزاد بعد إعادة المزايدة المتخلف بفرق الثمن، فهذا الحكم يعد سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف بالنسبة للفرق.

أما بخصوص التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف فإنها لا تسري في حق المدين و دائنية و تكون باطلة لأنها صدرت من شخص غير مملوك له العقار ، ذلك أنه بزوال ملكية المشتري المتخلف بموجب حكم رسو المزاد الثاني ، تعود إلى المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، ويتلقى المشتري الجديد هذه الملكية من أحدهم من وقت رسو المزاد الجديد ، وهناك خلاف بين الاجتهاد القضائي و الفقهي الفرنسي بالنسبة لإبطال نفس التصرفات، فالاجتهاد القضائي يرى بأن الإعلان عن إعادة البيع هو الذي يرتب إبطال تصرفات الراسي عليه المزاد الأول، مع أن الفقه يعتبر الإعلان بمثابة تهديد بحقوقه ، فإعادة البيع هي التي تؤدي إلى نزع ملكيته

[1] – يرى البعض أن التزام المشتري المتخلف بفرق الثمن هو بمثابة تعويض جزاء الإخلال بالتزامه وهذا التعويض المقدر تتعلق به حقوق الدائنين كما هو الشأن بالنسبة لباقي الثمن على حد سواء وهناك من يفسر ذلك بأنه جزء من الثمن.

[2] – محكمة النقض الفرنسية في 1873/01/15 (د الوز دوري 1873 –1– 249)

NS°166، LABORD LACOSTE – cuche : n° 285، أشار إليهم الغوثي بن ملحة المرجع السابق ، ص 112

و هو الرأي الذي نرجحه على اعتبار أن الراسي عليه المزاد الأول المتخلف يجوز له إيقاف إجراءات البيع إلى ما قبل المزايدة الجديدة مع تحمله كافة المصاريف الناتجة عنه.

الفرع الثاني: إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول.

لقد سبق و أشرنا بأن المشرع أقر طريقة يصل من خلالها ثمن العقار إلى أعلى ثمن ممكن رعاية منه لمصلحة المدين و دائنيه و تتمثل هذه الطريقة في إعادة بيع العقار بزيادة سدس ثمن العقار ، حيث نصت المادة 393 من ق إم على أنه يجوز لأي شخص في خلال عشرة أيام التالية لرسو المزاد أن يعرض زيادة على الثمن الذي رسا به المزاد لا تقل هذه الزيادة عن سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأخير والمصاريف، وفي هذه الحالة يعاد المزاد على ذمة من تقدم بهذا العرض حتى ولو أودع من اعتمد عطاؤه في المزاد الأول ثمن الشراء ومصاريف إلى خزينة المحكمة.

إن الشراء الحاصل نتيجة المزاد الأول لا يعتبر شراء نهائيا لأنه خاضع لمبدأ الزيادة خلال عشرة أيام الذي يتعين فيها على الراسي عليه المزاد القيام بتنفيذ التزاماته، ويعتبر البيع الأول الناتج عن المزايدة مبنيا على شرط فاسخ وهذا الشرط الفاسخ قائم على عدم قيام الراسي عليه المزاد بتنفيذ ما عليه من التزامات محددة في قائمة شروط البيع، وهذا حسب موقف المشرع الجزائري[1]، إلا أن التشريعات الأخرى كالتشريع المصري فإنها ترى بأن هذا الشرط الفاسخ هو التقدم بزيادة العشر.

ويقدم طلب عرض الزيادة بقلم كتابة المحكمة التي أمرت بالبيع ويتعهد المزايد الجديد كتابة بأن يكون هو الراسي عليه المزاد طبقا لمقدار ثمن العقار ومصاريف المزاد الأول مضافا إليها الزيادة التي تقدم بها إذا لم يتقدم أحد بعرض أكبر، ويترتب عن هذا العرض إعادة النشر عن مزايدة جديدة طبقا للمواد 389، 390، 391 ويكون تاريخ جلسة المزايدة بعد ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان، فإذا لم يتقدم أي أحد بأي عرض في المزايدة الجديدة رست المزايدة على من عرض زيادة السدس.

---

[1]- الأستاذ الغوثي بن ملحة، المرجع السابق، ص 112

يثار التساؤل حول الوقت الذي يتحلل فيه الراسي عليه المزاد الأول من التزاماته في تجديد البيع بالزيادة هل من مجرد التقدم بعرض الزيادة؟ أو من يوم رسو المزاد الجديد حيث تسقط حقوقه والتزاماته بأثر رجعي حسب رأي البعض؟

وحسب رأينا فإن مشتري العقار بالمزاد الأول يتحلل من التزاماته ويعود إلى مركزه القانوني قبل رسو المزاد الأول، بحيث يعفى من دفع الثمن إذا لم يكن قد دفعه، ويكون له الحق في استرداد ما دفع منه، وكل تصرفاته في العقار تكون باطلة، ذلك أن مجرد التقرير بالزيادة يلزم صاحبه بما تعهد به ولا يحق له العدول عنه، فإن لم يتقدم أحد للمزايدة رسا المزاد على من تقدم بالزيادة وبالثمن الذي عرضه، ومنه فعليه دفع هذا الثمن ومعه المصاريف وإلا أعيد البيع على ذمته طبقا للمادة 396 من ق إم.

إن تجديد بيع العقار المحجوز بالزيادة لا يمنع الراسي عليه المزاد الأول من دخولها، وبالتالي قد يكون رسو المزاد الجديد لفائدة الراسي عليه المزاد الأول، وفي هذه الحالة في أي وقت تثبت ملكية مشتري العقار بالمزاد هل من تاريخ رسو المزاد الجديد، أو من تاريخ رسو المزاد الأول؟ وفي ذلك اختلف الرأي، فمنهم من يرى بأنه إذا دخل المشتري المزايدة الثانية فإن حقوق المشتري تعتبر قد نشأت من تاريخ رسو المزاد الأول، وهناك من يرى بأن حقوقه لا نشأ إلا من تاريخ رسو المزاد الجديد باعتبار أن المدين تعود له ملكية العقار بمجرد التقدم بعرض الزيادة.

الفرع الثالث: توزيع حصيلة البيع.

إن توزيع حصيلة البيع أو التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز ونزع ملكية أموال المدين، وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ، إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم[1]، ويتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من البيع من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات، وإذا تبقى شيء من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك المال (العقار) محل الحجز.

[1]- إن مرحلة استيفاء الحق هي غاية كل تنفيذ فلا توجد حالة تنفيذ جبري بدونها، ففيها وحدها يتم الاقتضاء الفعلي للحق – د-محمد حسين طرق التنفيذ، ص 142.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الباب السابع من الكتاب السادس في قانون الإجراءات المدنية في المواد من 400 إلى 406 و تفحص هذه المواد يبين بأنه ينبغي توفر شروط معينة لتوزيع حصيلة البيع أو التنفيذ، فإذا توفرت هذه الشروط، فإن

التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية.

وينبغي في إجراء التوزيع أن تتوافر بعض الشروط وهي:

1-يجب أن تكون حصيلة البيع أو التنفيذ قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة وذلك بصدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة.

2-أن تتوافر في الدائنين الذين يجري التوزيع عليهم شروط استيفاء حقوقهم جبرا، أي حاملين للسندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم والمبلغة للمدين.

3-ألا تكون إجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في التنفيذ.

أولا: التوزيع دون قائمة قضائية.

يجيز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب الاتفاق بين دون الشأن على التوزيع، فإذا تعذر الوصول إلى ذلك إتخذت إجراءات التوزيع بالقائمة.

1 - التوزيع المباشر.

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من معه هذه الحصيلة بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين المنفذين مباشرة دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع، و في التنفيذ على العقار فإن هذه المبالغ تكون مودعة في خزينة المحكمة التي وقع فيها البيع، و يكون التوزيع المباشر إذا تحققت إحدى هذين الحالتين:

1-إذا كان الدائن واحدا ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو كان دائنا ممتازا وسواء كانت حصيلة البيع كافية لاستيفاء حقه أو غير كافية.

2-إذا تعدد الدائنون الحاجزون الذين اختصوا بحصيلة البيع و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم ففي هذه الحالة أيضا يستوفون حقوقهم مباشرة و لا فرق إذا كان جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم دائن صاحب أفضلية لاستيفاء حقه طالما كانت الحصيلة تكفي للوفاء بجميع الديون.

أما إذا تعدد الدائنون وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بكل الديون فإنه منعا لكل غلط أو تواطؤ ليحصل دائن على أكثر من حقه على حساب غيره من الدائنين لا يجوز التوزيع المباشر وإنما يكون أمام الدائنين فرصة الاتفاق على التوزيع، وفي حالة تعدد الحجوز أمام جهات قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصلة من هذه الحجوز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائنها موطن المدين[1].

2: التوزيع الإتفاقي.

يجيز القانون في حالة تعدد الدائنين وكان مقدار الأموال المتحصلة من الحجز لا يكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين المعلومين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع بدون قائمة (المادة 400 من ق إم).

و يجب حسب هذا النص أن يتم الاتفاق على التوزيع بين جميع ذوي الشأن و هم المنفذ و المنفذ عليه، فيشترك فيه جميع الدائنين الذين اختصوا بحصيلة البيع، سواء كانوا حاجزين أو اعتبروا طرفا في الإجراءات في الحجز العقاري، ذلك أنهم من أصحاب الحقوق المقيدة على العقار محل التنفيذ، و كذلك الدائنين المعلومين، الذين لم يكونوا طرفا في التنفيذ و كان لهم حق التنفيذ الجبري، لأن في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مباشرة التنفيذ أو الدخول فيه، لا يمنح الدائن حق تخصيص المال لاقتضاء حقه دون بقية الدائنين، و إنما الدائنون متساوون في استيفاء حقوقهم من ثمن الأموال المنفذ عليها ما لم تكن لأحدهم حق أولوية وفقا للقانون، و على ذلك فيشترك جميع الدائنين الذين اختصوا أو الذين لم يختصوا بحصيلة البيع، كما يشترك فيه المدين لمراقبة اتفاق الدائنين و التحقق من عدم حصول أحدهم على أكثر من حقه.

ويجب أن يتم الاتفاق خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع طبقا لنص المادة 400 من ق إم وهذا يعني بأن الاتفاق لا يجوز أن يتم قبل التبليغ حتى لا يجري بين

[1] – أنظر المادة 401 من ق إم.

بعض الدائنين المسجلين دون البعض الآخر لعدم علمهم وبالتالي لا يأخذ الاتفاق مصلحتهم بعين الاعتبار.

ويعد الاتفاق بين الدائنين والمدين على طريقة التوزيع وعلى نصيب كل دائن طبقا للمادة 106 من القانون المدني، اتفاق ملزم لأطرافه، فهو عقد مبرم خارج مجلس القضاء، ولذا يخضع للقواعد العامة في العقود.

ولم يتطلب القانون في هذا العقد شكلا معينا لانعقاده أو لإثباته، وبالتالي يكون صحيحا سواء تم كتابة أو بدون كتابة، وإذا كان مكتوبا فيجوز تحريره في ورقة رسمية أو عرفية، ويخضع في إثباته للقواعد العامة في الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 323 إلى 350

ويقدم الاتفاق إلى المحكمة لصرف المبالغ المودعة بناء عليه، لذلك نرى بأنه عمليا يجب تدوينه بالكتابة[1].

ثانيا: التوزيع بالقائمة القضائية.

تنص المادة 401 من ق إم على أنه في حالة تعدد الدائنين و لم تكن حصيلة البيع كافية للوفاء بحقوقهم و لم يحصل الاتفاق فيما بينهم خلال المهلة المحددة في المادة 400 من ق إم فإنه يتم عن طريق القائمة القضائية على أساس المحاصة ويشترك الدائنون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنون ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد و ما بقي من حاصل البيع يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء، و يكون افتتاح إجراءات التوزيع بالمحاصة بكتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ المخصص للتوزيع، و تتم إجراءات التوزيع بالقائمة على مرحلتين هما مرحلة القائمة المؤقتة أو مشروع التقسيم و مرحلة القائمة النهائية.

1 : إعداد القائمة المؤقتة .

[1] – دكتور محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة، ص 203.

إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يضعه القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين، قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه و قد نصت المادة 403 من ق إم على أنه يعلن عن افتتاح إجراءات التوزيع للمحجوز بواسطة كاتب المحكمة عن طريق النشر في الصحيفة المقررة للإعلانات القضائية و يتم ذلك بإعلانيين بين الأول و الثاني عشر أيام و الهدف من هذا الإعلان هو إعلام الدائنين الذين لهم حق التنفيذ الجبري على أموال المدين حتى و لو لم يكونوا أطرافا في التنفيذ ليقدموا مستنداتهم و تسجيل حقوقهم بكتابة الضبط ليدخلوا في التوزيع و لهم في ذلك مهلة ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان.

و يودع القاضي مشروع التوزيع في كتابة ضبط المحكمة و يراعي عند إعداده قواعد القانون الموضوعي و الإجرائي فيبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز المنصوص عليها في

المواد من 990 إلى 1001 من القانون المدني و حسب ترتيبها و أيضا المنصوص عليها في نصوص خاصة، ثم يدرج الديون المختلفة للدائنين المعلومين و بيان مقدارها و يرتب

الديون وفق الأولوية الموضوعية إذا كانت بينها ديون لها الأفضلية و يقسم ما تبقى بعد هذه الديون من حصيلة البيع على الدائنين العاديين قسمة غرماء أي بنسبة ديونهم و يجب على صاحب الحق الممتاز أن يتمسك بهذا الامتياز لأن القاضي لا يستطيع أن يدرجه من تلقاء نفسه دون أن يطلبه صاحبه[1].

وقد أوجب القانون بعد إيداع هذه القائمة إخطار الدائنين المدين المحجوز عليه من طرف كاتب المحكمة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بمجرد إخطار يرسل إليهم للإطلاع على المشروع والاعتراض عليه إن كان ثمة محل للاعتراض وذلك في ميعاد ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ استلامهم الكتاب أو الإخطار، وكل اعتراض يقدم يسجل بكتابة ضبط المحكمة، وإذا تخلف الدائنون أو المدين المحجوز عليه على الإطلاع على هذا المشروع أو لم يناقض فيه في مهمة ثلاثين يوما كانت مناقضاتهم بعد هذه المدة غير مقبولة (المادة 404 من ق إم).

[1] جان فانسان jean vincent، طرق التنفيذ وإجراءات التوزيع، 1981، ص 507 أورده محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته، ص 205.

ويشرط لقبول الاعتراض أن يكون من أحد ذوي الشأن الذين يوجب القانون إخطارهم بمشروع قائمة توزيع حصيلة البيع، وأن تكون له مصلحة فيه فلا يقبل الاعتراض الذي يثيره المدين أو دائن عادي على مرتبة رهن بالنسبة لغيره، بالإضافة إلى ذلك أن يقدم خلال المهلة المحددة لذلك، غير أن الاعتراض الذي يقدم في الميعاد فإن لكل ذي مصلحة من ذوي الشأن أن يتمسك بها ولو تنازل عنها من قدمها وذلك عملا بقاعدة عدم قابلة التوزيع للتجزئة كذلك لكل من قدم اعتراض ضده أن يدافع عن بقاء حقه[1].

و يترتب عن الاعتراض على مشروع القائمة وقف إجراءات التوزيع بقوة القانون لحين الفصل النهائي فيها ، فلا يجوز إعداد القائمة النهائية و لا تسليم أوامر الصرف أيضا ، و بما أن الاعتراض يتعلق بوجود الحق أو مقداره أو مرتبته فإنه بذلك يكون منازعة موضوعية في التنفيذ لا يختص القاضي الاستعجالي للفصل فيه وإنما يفصل فيه قاضي الموضوع بحكم ابتدائي أو نهائي وفقا

للقواعد العامة في الاختصاص (المادة 406 من ق إم) و الحكم الصادر في الاعتراض كأي حكم صادر في موضوع الدعوى يحوز حجية الأمر المقضى فيه و لكن هذه الحجية لا

تقتصر على أطراف الاعتراض أي ممن قدمه و من وجه ضده أو تدخل فيه، و إنما تكون هذه الحجية في مواجهة كافة أطراف التوزيع و ذلك لأن التوزيع لا يقبل التجزئة، و يقبل الحكم الصادر في الاعتراض الطعن بالاستئناف عند الاقتضاء خلال خمسة عشرة يوما تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم وفقا لقواعد الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الموضوعة وفق المعيار القيمي المنصوص عليه في المواد 02 و03 من ق إم.

2: إعداد القائمة النهاية.

القائمة النهائية هي قرار يصدره القاضي يثبت فيه ما يستحقه كل دائن من حصيلة البيع وهو قرار لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن سواء العادية أو غير العادية ولكن هذا لا يمنع من طلب تصحيح الأخطاء المادية التي علقت بها.

[1] – محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته، ص 208.

ويقوم القاضي بإعداد القائمة النهائية على أساس القائمة المؤقتة معدلة وفق الحكم أو الأحكام النهائية الصادرة في الاعتراضات، وإذا تخلف جميع ذوي الشأن عن تقديم الاعتراضات في المهلة المحددة لهم بعد الإخطار طبقا للمادة 404 من ق إم فإن القاضي يعتبر القائمة المؤقتة قائمة نهائية.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا معينا لإعداد القائمة النهائية على خلاف نظيره المصري الذي حددها بسبعة أيام من تاريخ الفصل في المناقصات إذا كان الحكم نهائيا أو خلال السبعة أيام التالية لانتهاء ميعاد الاستئناف إذا كان الحكم قابلا له ولم يطعن فيه، أو من تاريخ الحكم فيه وإخبار محكمة التنفيذ بمنطوقه وهي مواعيد تنظيمية القصد منها الحث على الإسراع نحو الانتهاء من إجراءات التنفيذ فلا يترتب على مخالفتها البطلان[1].

و تنص المادة 406 من ق إم على أنه عندما يصبح التقسيم النهائي حائزا لقوة الشيء المقضي فيه تسلم قوائم التوزيع لكل ذي مصلحة، و يؤشر على هذه القوائم من القاضي و يصرف بمقتضاها من خزانه قلم كتاب الجهة القضائية الخاصة بإجراءات التوزيع و على ذلك فإنه عندما

تصبح القائمة نهائية تسلم كتابة ضبط المحكمة لكل دائن مدرج حقه في قائمة التوزيع نسخة من هذه القائمة مؤشر عليها من القاضي مع أمر بصرف هذا الحق من خزانة المحكمة، و في جميع

الأحوال يجب أن يقتطع أولا من المبلغ المخصص للتوزيع مقدار المصاريف الخاصة بإجراءات التوزيع.

ويقوم القاضي بعد إعداد القائمة النهائية بإصدار أمر بشطب القيود المسجلة على العقار محل التنفيذ لأن بيع العقار قضائيا يؤدي إلى تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه سواء بالنسبة للدائنين الحاجزين أو الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات والتي أدرجت ديونهم في القائمة أو لم يدركها التوزيع، وتقدم صورة من أمر القاضي بالشطب إلى أمين مكتب الرهون المختص لمحو القيود بمقتضاها، وقد نص المشرع المصري صراحة على هذا الحكم في المادة 478 من قانون المرافعات المصري.

[1] – د –العزيز خليل ابراهيم، المرجع لسابق، ص 305



الخاتمة

الخاتمة

ومن خلال دراستنا لموضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري تبين لنا أن هذا الحجز يطرح عدة إشكالات قانونية وإجرائية وعملية، لأن نصوص قانون الإجراءات المدينة التي تناولت ونظمت أحكام وإجراءات هذا الحجز لا تتعدى 21 مادة قانونية وهي مواد قليلة جدا مقارنة مع التشريعات المقارنة كما سنرى، فهذا العدد القليل من المواد لا يمكن باي حال من الأحوال أن يغطي ويلم بكل الإجراءات التفصيلية المتعلقة بحجز العقار بغرض بيعه بالمزاد لاستيفاء الدائن حقه (دينه)، والحجز العقاري ينصب حول حجز ونزع ملكية أهم و أعز حق بالنسبة الإنسان ألا وهو حق الملكية، هذا الحق الذي نصت عليه مختلف دساتير دول العلم بما فيها الجزائر الصادر في 1996/11/28 في المواد : 20-52-66 منه التي كرست حق الملكية، كما أن القانون المدين وهو الشريعة العامة نظم حق الملكية و افرد (خصص) له الكتاب الثالث (المواد من 674 إلى 843) وهو بضم (169) مادة قانونية وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على أهمية حق الملكية من منظور المشروع نظرا لأهمية هذ الحق من وجهه نظر المجتمع، وهذا عكس قانون الإجراءات المدينة الذي جاءت نصوصه المتعلقة بالحجز العقاري (أي نزع ملكية العقار)، نصوص قليلة جدا بالمقارنة مع أهمية موضوع نزع ملكية العقار من صاحبه (المدين) وبيعه بالمزاد العلني حبرا عنه، مما جعل نصوص قانون الإجراءات المدنية لا نغطي كل الإجراءات التنفيذية ولم توضح معالمها التسهيل على القائمين بإجراءات التنفيذ عملية تطبيق بعض النصوص المتعلقة بحجز العقار وبيعه، كما أدى ذلك إلى الاختلاف في تطبيق بعض النصوص من محكمة إلى أخرى، وفي بعض الأحيان وقع الاختلاف بين قض وآخر في نفس المحكمة.

لكن بعض التشريعات المقارنة نجد أنها قد خصصت عددا معتبرا من المواد القانونية للحجز على العقار -باعتباره أحد الحجوز التنفيذية- وغطت بذلك كل القواعد الإجرائية المنظمة للحجز على العقار وعلى سبيل المثال: فإن التشريع التونسي في (مجلة المرافعات المدنية) خصص (41) فصلا أي مادة للحجز العقاري، والتشريع الفرنسي خصص (84) مادة في قانون الإجراءات المدنية، والتشريع المصري خصص (57) مادة في قانون المرافعات.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين الأحكام الإجرائية لحجز عقار الكفيل العيني رغم أن القانون المدني نص على بعض الأحكام الموضوعية للكفيل العيني في المادتين: 901-902 دون تفصيل حول إجراءات نزع ملكية الكفيل العيني، وهذا يعتبر فراغ قانوني.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم ينص ولم يبين ما هو الجزاء المترتب على عدم إيداع أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية خلال مهلة شهر من استصداره من المحكمة طبقا لأحكام المادة: 379 من قانون الإجراءات المدنية، وهذا عكس القانونين الفرنسي والمصري اللذين رتبا سقوط الحجز على عدم احترام الآجال المحددة في هذين القانونين (كما أشرنا).

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم ينص ولم يبين ما هو الجزاء المترتب على عدم ذكر البيانات الجوهرية والأساسية في أمر الحجز، وهذا عكس القانون المصري الذي رتب البطلان على عدم ذكر بعض البيانات الأساسية (كما بينا).

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين ولم يحدد من هم الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز وما هو الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن بتبليغ أمر الحجز إلى المدين ومن في حكمه.

-كما أن قانون الإجراءات المدنية لم ينص ولم ينظم دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية وهي من الدعاوى ذات الأهمية لأنها تحمي حق ملكية الغير، وهذا عكس القانونين الفرنسي والمصري اللذين نظما هذه الدعوى، وخصصا لها بعض الأحكام القانونية، وهذا يعتبر فراغ قانوني في القانون الجزائري.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين الجزاء المترتب على مخالفة المهلة المحددة في المادة: 386 منه وهي أن يتمك إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة خلال مهلة شهر من تسجيل أمر الحجز، فهل هذا الحجز يسقط أم لا، وهذا بخلاف القانونين الفرنسي والمصري الذين رتبا سقوط الحجز إذا لم يتم احترام المهلة المحددة لإيداع القائمة (كما أوضحنا).

- كما أن قانون الإجراءات لم يبين ما هو الجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية من قائمة شروط البيع التي نصت عليها المادة: 386 منه، وهذا عكس ما قرره القانون المصري الذي نص صراحة على البطلان إذا تخلفت البيانات الأساسية من قائمة شروط البيع (كما قدمنا).

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين ما هو الجزاء المترتب على عدم توجيه إنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع إلى الأشخاص الواجب انذارهم بذلك كما نصت المادة: 386 من قانون الإجراءات المدنية.

- كما أن المشرع الجزائري قد نص في المادة: 386 من قانون الإجراءات المدنية على أن الثمن الأساسي لبيع العقار يجب ألا يقل عن 500 دج، وهذا الثمن هو ثمن بخس وأصبح لا يتماشى مع واقع الحال، وكان الأجدر على المشرع أن يضع معيارا مرنا لتحديد الثمن الأساسي لبيع العقار يتطور بتطور الزمن كما فعل المشرع المصري كما أشرنا.

- كما أن المشرع الجزائري قد نص في إحدى فقرات المادة: 387 من قانون الإجراءات المدنية بأنه "ويعرض الاشكال على المحكمة طبقا لأحكام المادة: 120 ..."، لكن المادة: 120 من قانون الإجراءات المدنية تم إلغائها بالأمر 71-80 المؤرخ في: 1971/12/29، وهذا فإن قانون الإجراءات لم يضع حلا لطريقة عرض الإشكال على المحكمة؟ فهذا يعتبر فراغ قانوني.

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم ينص ولم يذكر من هم الأشخاص الممنوعون من المشاركة في المزايدة لشراء العقار المحجوز مثلما نص القانون الفرنسي والمصري (مثلما أشرنا).

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين ولم يحدد الحالة التي يتم فيها بيع العقار بسبب عدم حضور المزايدين، وتتأجل القضية إلى عدة مرات دون أن يحضر أي مزايد فهل يجوز لقاضي البيوع أن يأمر بإنقاص الثمن أي بإعادة تقييم العقار عن طريق خبرة كما هو معمول في الميدان أم لا يجوز ذلك؟ كذلك في الحالة التي يتم فيها إنقاص الثمن الأساسي للعقار ومع ذلك لم يحضر أي مزايد رغم تأجيل القضية لعدة جلسات فما هو مآل هذا العقار وهذا الحجز المنصب عليه؟ وهل هذا الحجز يتقادم أي يسقط بعد مدة معينة أم يبقى قائما ومرتبا على العقار إلى ما لا نهاية دون أن يسقط؟

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين طريقة التظلم من الحكم الصادر في الاعتراض على قائمة شروط البيع، وهل هو حكم قضائي يجوز استئنافه أم هو أمر ولائي لا يجوز استئنافه وما هي طريقة التظلم منه؟

- كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين وسيلة التظلم من حكم رسو المزاد، وهل هو حكم يجوز استئنافه أم لا يجوز ذلك؟ وهل يصدر بصفة ابتدائية ونهائية وبالتالي لا يجوز استئنافه أم هو أمر ولائي؟ وما هي وسيلة التظلم منه؟

- وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية لحجز العقار في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، محاولة منا لتبسيط القواعد الإجرائية للحجز العقاري، للعاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد، لأن الكثير من رجال القانون وممارسيه ومطبقيه، مازالوا ينظرون إلى الحجز العقاري بأنه من أدق الموضوعات الإجرائية وأصعبها وأوسعها.

ونحن نختتم الدراسة حاولنا قدر الإمكان وعلى امتداد صفحات هذه المذكرة أن نبحث ونؤصل لموضوع حيوي يعتبر بحق من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إن لم يكن أهمها جميعا، يتعلق الأمر بالحجز التنفيذي على العقار، الموضوع الأكثر تعقيدا مقارنة بطرق التنفيذ الأخرى، وقد هدفنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في اطاره الذي يستحق ليصبح فكرة قانونية واضحة ومحدودة المعالم.

وفي النهاية نجد لزاما علينا الإشارة إلى أهم النتائج التي توصلنا إليها ثم نتبعها ببعض الاقتراحات، وذلك على الوجه التالي:

1- أن النصوص التي نظمت إجراءات بيع العقار المحجوز كإجراء استثنائي في التنفيذ الجبري جاءت مبعثرة وغامضة وغير متناسقة، إذ نجدها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني، وبعض القوانين الخاصة كقانون السجل العقاري.
2- أن إجراءات بيع العقار نفسها غامضة ومعقدة، وهذا التعقيد لا يكمن في محل البيع باعتباره عقارا، وإنما في إجراءات هذا البيع، وهذا يجعل كل من المحجوز عليه والحاجز والمحضر القضائي ومحافظ البيع بالمزاد العلني وحتى القاضي كل منهم يعطي تفسيرا لأحكام هذه الإجراءات، وهو ما يعقد المسألة، ويصعب استيعاب الإجراءات وتطبيقها.
3- أن المشرع الجزائري قد وسع من مجال التنفيذ على العقار ليشمل حتى بعض الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع مستقلا على حق الرقبة، كما سلط التنفيذ الجبري على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة، وكذا العقارات غير المشهرة.
4- أن المشرع راعى مصلحة المدين بشكل كبير، ويتضح ذلك من خلال أنه جعل بيع العقار محجوز يمر بعدة مراحل يمكن للمدين من خلال أي مرحلة أن يقوم بسداد دينه، وبالتالي يعتبر الحجز كأن لم يكن.
5- أن المشرع اجتهد إلى حد كبير في توفير الإطار التشريعي والتنظيمي الملائم للتنفيذ الفعلي والسريع لمختلف السندات التنفيذية، حيث استقر في الأخير على نظام المحضرين القضائيين، مع إعطاء أهمية بالغة ودور فعال إلى القضاء، حيث استقر في الأخير على نظام المحضرين القضائيين مع إعطاء أهمية بالغة ودور فعال إلى القضاء، حيث أصبح النظام يميل أكثر إلى نظام قاضي، على اعتبار أن إجراء الحجز العقاري من أهم وأخطر الإجراءات.

6- أن الجانب العملي للحجز التنفيذي على العقار، لازالت تشوبه الكثير من الاختلالات والبطء في الإجراءات، ونظرا للتحولات التي تعرفها الجزائر في هذه الفترة، فإن اللجوء للحجوز التنفيذية في المستقبل القريب، سوف يزداد وخاصة الحجوز التنفيذية الواقعة على العقار.

7- ولأجل وضع حد لهذه الاختلالات من جهة، وتوفير شروط نجاح المرحلة الاقتصادية والسياسية الحالية، نقترح ما يلي:

1- إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتنظيم أحكام الحجز فيه بأكثر دقة ووضوح.

2- استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية تختص بالتنفيذ، وتكون مهمة بالكيفية التالية:

- الإشراف على جميع إجراءات التنفيذ، وذلك من خلال مراقبة عملية التنفيذ وتوجيه الأوامر لأعوان التنفيذ حتى لا تتراكم الملفات التنفيذية، ومنه يتم جرد الملفات غير المنفذة بصورة دورية وتحديد سبب التأخير في التنفيذ، واقتراح حلول عملية كفيلة بتنفيذها، وفي هذا الإطار فإنه يلزم إعطاء الأولوية للملفات الأقدم تاريخيا من أجل تصفيتها حتى يكرس مبدأ الثقة في جهاز التنفيذ.
- الفصل في جميع الإشكالات التنفيذية الوقتية والموضوعية.

3- إنشاء غرفة على مستوى كل مجلس قضائي نسند لها بالأساس الفصل في الإشكالات التي تثور بمناسبة تنفيذ السندات التنفيذية الصادرة من المحكمة الابتدائية باعتبارها محكمة أول درجة.

4- العمل بقاعدة اختصاص القضاة المشرفون على أقسام التنفيذ مع تحديد مجالات اختصاصهم بكل دقة، ومنحهم كل الآليات التي تساعدهم على فرض هيمنتهم على إجراءات التنفيذ المتعلقة بالإشراف والرقابة.

5- الزيادة في عدد المحضرين القضائيين ودعمهم بكل الوسائل التي يتطلبها التنفيذ.

6- إزالة الصفة الاستثنائية لمحافظي البيع بالمزاد، من خلال تعديل نص المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية للحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاولة منا تبسيط قواعده الإجرائية للعاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد، لأن الكثير من رجال القانون وممارسيه ومطبقيه، مازالوا ينظرون إلى الحجز التنفيذي على العقار، بأنه من أدق الموضوعات الإجرائية وأصعبها.

فالهدف إذن من وجود تشريع نصوص قانونية إجرائية تحكم وتنظيم إجراءات الحجز على العقار هو حماية المدينين، وذلك بسن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الآجال منحها لهم القانون من أجال تمكينهم من استدراك الموقف وذلك بإتاحة فرصة وفسحة كافية لهم للوفاء بالدين حتى لاتباع عقارتهم المحجوزة بالمزاد العلي وفي نفس الوقت حرص القانون على توفير بعض الضمانات حتي لاتباع عقاراتهم المحجوزة بثمن بخس هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن القانون قد اهتم بتوفير بعض الضمانات للدائنين وذلك بغية (من أجل) استيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار أو العقارات المحجوزة بالمزاد بأعلى ثمن ممكن، لذا على القضاء الزيادة من عدد المحضرين القضائيين و دعمهم بكل الوسائل التي يتطلبه التنفيذ.

وفي الأخير نتمن من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء بسيط في توضيح منا وتبسيط القواعد الإجرائية للعاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد منهم المحضرين القضائيين، لأن الكثير من رجال القانون وممارسيه ومطبقيه مازالوا ينظرون إلى الحجز التنفيذي على العقار، بأنه من أدق الموضوعات الإجرائية وأصعبها.



قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا – المؤلفات:

1- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدينة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامس 2006 ص 09.

2- محمد حسنين، التنفيذ القضائي في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص206.

3- حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ألقيت بالغرفة الجهوية الشرق المحضرين القضائيين بمجلس قضاء برج بوعريريج ص 04.

4- بالغيث عمارة، التنفيذ الجبري ولإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذي وإجراءاته ومنازعات، عنابة دار النشر والتوزيع 2004 ص 20.

5- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ و فقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

6- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية، الجزائر.

7- مسعودي عبد الله الوجيز، في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

8- شيتور جلول، وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء مجلة المنتدى القانون، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية 2008 ص 22.

9- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابقة ص 109.

10- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ ص 669.

11-serge guin chard etd . tony mouzza .op git .1982.

11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء العاشر (في التأمينات العينية الشخصية).

12- كرباح أمال، الحجز العقاري.

13- مرامرية حمه، الحجز التنفيذي.

14- الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ لالجبري

15- ليلى زروقي، محاضرة حول الحجز العقاري، الملتقي الجهوي الأول للمحضرين القضائيين يومي 7و 8 نوفمبر 2000.
16- عبد العزيز خليل إبراهيم
17- الغوشى بن ملحة
18- بو شهدان عبد العالي
19- ملزي عبد الرحمان
20- جان فانسانjean vincant طرق التنفيذ وإجراءات التوزيع 1981
- فضيل العيش قانون الإجراءات المدنية والقانون المدني وفقا للتعديلات الأخيرة رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007
-المجلس الأعلى للمحضرين القضائيين الغرفة الوطني للمحضرين القضائيين الغرفة الجهوي للمحضرين القضائيين بالوسط بالمركب السياحي مطار، تيبازة بتاريخ 15 أكتوبر 2009.
-مجلة المحضر القضائي مجلة علمية مهنية شاملة تصدرها الغرفة الوطنية للمحضر القضائي مرتين في السنة
-قانون 06-03 ومؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنضيم مهنة المحضر القضائي
-قانون 91-02 مؤرخ في 08 يناير 1991 يحدد القواعد الخاصة المطبق على بعض أحكام القضاء

المراسيم

* قانون 91-02 مؤرخ في 08 يناير 1991 يحدد القواعد الخاصة المطبق على بعض أحكام القضاء

*قانون 60-03 مؤرخ في 20 فبراير 2006 تنظيم مهنة لمحضر القضائي

* قانون 90-25 مؤرخ 18نوفمبر 1991 التوجيه العقاري

* قانون 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 إستغلال الأرضي الفلاحية.



الفهرس

الفهرس

الإهداء	01
كلمة شكر	02
الملخص	03
الفهرس	04
المقدمة	أ
الفصل الأول : الحجز العقاري..	01
المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري	05
المطلب الأول: مفهوم...	05
الفرع الأول: تعريفه وخله..	06
أ-تعريف الحجز العقاري...	06
1-الحجز...	06
1-العقار...	06
ب-تعريف الإصطلاحي...	07
ثانيا: محل الحجز العقاري...	07
أ-العقارات بطبيعتها..	08
1-الأرض	08
- العقار الفلاحي..	08
-العقار الحضري..	09

1-المباني...	09
أ-العقارات بالتخصيص..	09
ج-العقارات بحسب موضوعها...	10
الفرع الثاني: أشخاص الحجز العقاري...	10
أولا: الدائن الحائز	11
أ-انتقال الحق في الحجز	11
ب-التنفيذ نائب الدائن	12
ثانيا: المدين المحجوز عليه	12
التنفيذ على المدين نفسه...	12
التنفيذ على غير المدين...	12
المدينون الدين لا يجوز التنفيذ ضدهم	13
ثالثا: المحضر القضائي...	14
رابعا: الغير كطرق في التنفيذ..	14
المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري...	14
الفرع الأول: الشروط الشكلية..	15
أولا: سند التنفيذ..	15
أنواع السندات التنفيذية..	15
الأحكام القضائية..	15
الأحكام الابتدائية..	16
الأحكام النهائية..	16

الأوامر القضائية..	16
أوامر الأداء..	16
أوامر إستعجالية...	17
أوامر تحديد المصادر القضائية..	17
حكام المحمين..	17
سندات ذات طبيعة خاصة...	17
العقودالتوثيقة...	18
حكام رسو المزاد على العقار..	18
الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.....................................	18
الأحكام القضائية والسندات الرسمية الأجنبية...	18
الصيغة التنفيذية..	19
ثانيا: العقارات القابلة للحجز..	20
الفرع الثاني: الشروط الموضوعية..	21
أولا: عدم كفاية المنقولات..	21
ثانيا: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين والمصاريف...	22
ثالثا: مقدمات التنقيذ..	22
المبحث الثاني: إجراءات الحجز العقار وأثاره..	24
المطلب الأول: حجز عقار المدين...	24
الفرع الأول: استصدار أمر الحجز..	24
الفرع الثاني: تبلغ أمر الحجز..	26

الأشخاص الواجب تبلغهم بأمرالحجز..	26
الجزاء المترتب على عدم تبلغ أمر الحجز..	27
الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية..	27
المطلب الثاني: حجز عقار غير مدين..	29
الفرع الأول: حجز عقار الحائز..	29
أولاً: تعريف حائز العقار..	29
ثانيا: توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز..	29
ثالثا: أثار تبليغ الإنذار إلى الحائز...	30
الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل إالعينى..	30
الفرع الثالث: آثار الحجز على العقار...	32
أولا: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه..	33
ثانيا: تقييد سلطة المدين إستغلال العقار..	34
الفصل الثاني: بيع اعقار المحجوز بالمزاد العلني..	36
تمهيد..	36
المبحث الأول: إعداد العقار للبيع..	37
المطلب الأول: إيداع قائمة شروط البيع وتوجيه الإنذار..	37
الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع	37
الفرع الثاني: توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع..	39
الفرع الثالث: الإعلان عن البيع...	40
المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار..	42

الفرع الأول: إعتراض المحجوز عليه أو الدائنين المسجلين في شهادة القيد أو الورثة................................	42
الفرع الثاني: رفع دعوى الفسخ (إعتراض بائع العقار أو أحد المقايضين)...	44
الفرع الثالث: طلب تجزئة البيع..	45
الفرع الرابع: دعوى إستحقاق العقار المحجوز الفرعية...	45
المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني	47
المطلب الأول: جلسة البيع و إجرادات المزايدة..	48
الفرع الأول: جلسة البيع	48
الفرع الثاني: إجراءات المزايدة...	50
الفرع الثالث: حكم رسوا المزاد وآثاره..	52
أولا: حكم رسوا المزاد..	53
ثانيا: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد..	54
المطلب الثاني: إعادة بيع اعقار المحجوز وتوزيع حصيلة البيع...	56
الفرع الأول: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد...	57
الفرع الثاني: إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز سدس الثمن الذي رسابه المزاد الأول..................	59
الفرع الثالث: توزيع حصيلة البيع...	60
أولا: التوزيع دون قائمة قضائية...	61
1-التوزيع المباشر..	61
2-التوزيع الإتفاقي...	62
ثانيا: التوزيع بالقائمة القضائية...	63
1-إعداد القائمة المؤقتة	63

2-إعداد القائمة النهائية..	65
الخاتمة..	67
قائمة المراجع..	71